



AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

PLAN ESPECIAL PASEO CONDE DE LOS GAITANES Nº45

Ayuntamiento de
ALCOBENDAS
DEPARTAMENTO
DE
URBANISMO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

Acuerdo de Pleno de fecha treinta de
septiembre de 2008.



1. MEMORIA INFORMATIVA	2
1.1 INTRODUCCION.....	2
1.2 FORMULACION	3
1.3 MARCO LEGAL	4
1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL	5
1.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	7
1.5.1. SITUACIÓN ACTUAL.....	7
1.5.1.1. <i>Ámbito del Plan Especial. Situación y Localización.....</i>	<i>7</i>
1.5.1.2. <i>Forma y Superficie</i>	<i>7</i>
1.5.1.3. <i>Usos existentes.....</i>	<i>7</i>
1.5.2. MORFOLOGÍA Y ENTORNO URBANO	8
1.5.3. TITULARIDAD	8
1.5.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	8
1.5.5. PLANEAMIENTO VIGENTE	8
2 MEMORIA JUSTIFICATIVA	11
2.1. OBJETIVOS , CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN	11
2.2. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACION	12
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	13
2.4. DETERMINACIONES NORMATIVAS.....	16
2.4.1. NORMA ZONAL 8. DOTACIONAL	16
3.GESTION DE LA EJECUCIÓN Y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN	20
4. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	21
5. PLANOS ORDENACIÓN	22

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 INTRODUCCION

La urbanización La Moraleja constituye un claro ejemplo de modelo urbanístico basado en la idea de "ciudad jardín" cuya ordenación se inicia en 1946, y se ejecuta en la década de los 50 del siglo XX. Dividida en tres zonas; zona Centro, zona Este y zona Sur, cuenta con una superficie total de suelo de 688 hectáreas aproximadamente. La división en tres zonas se corresponde con un tipo de parcelación; la zona Este cuenta con parcelas mínimas de 1.500 m², la zona Sur de 2.500 m² y la zona Centro de 10.000 m².

El uso característico es el residencial; vivienda unifamiliar con edificaciones pertenecientes en su mayoría a tipología aislada. Se trata de una urbanización de baja densidad de uso del suelo, y por lo tanto con una importante superficie de suelo privado que mantiene las características del encinar existente en La Moraleja.

La ordenación se completa con una serie de parcelas con uso Dotacional de equipamientos y de uso terciario al objeto de satisfacer las necesidades del ámbito.

Una de estas parcelas es la situada al norte de la Zona Centro en el Paseo Conde de los Gaitanes nº 45. La parcela con una superficie de 41.247,87 m² se sitúa en la esquina suroeste de la manzana comprendida entre el Paseo de Alcobendas al norte, Camino Ancho al Este, el Paseo del Conde de los Gaitanes al Sur, y la Calle Veredilla al Oeste. Se encuentra edificada, y sobre ella se desarrolla la actividad de Centro de Formación Cultural.

Esta parcela tiene la particularidad de encontrarse regulada, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de 1.999, por dos normas zonales diferentes. En efecto, 31.124 m² de suelo se encuentran calificados con uso dotacional (norma zonal 8. "Dotacional", grado 1 "La Moraleja Centro"), mientras que 10.123,87 m² se encuentran calificados con uso residencial, vivienda unifamiliar (norma zonal 3. "Unifamiliar", grado 4 "La Moraleja Centro"). Esta última porción de terreno con uso residencial se localiza al Oeste limitando con la calle Veredilla.

La Compañía Mercantil "La Moraleja Business Resort S.L" propietaria de la citada parcela, es concedora de esta doble calificación urbanística, que en cierta medida impide un

correcto desarrollo de las actividades que vienen realizando en el Centro de Formación. La propiedad comunicó al Ayuntamiento de Alcobendas las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para el adecuado funcionamiento del Centro que implica proyectar una ampliación de las edificaciones existentes. Para la consecución de los objetivos y cubrir las necesidades actuales solicitaron el cambio de calificación de la porción de parcela de 10.123,87 m², de uso residencial a dotacional. Con fecha 29 de diciembre de 2005 se firma Convenio Urbanístico con la Compañía Mercantil "La Moraleja Business Resort S.L" que establece las nuevas condiciones urbanísticas para la parcela. Convenio que deberá actualizarse mediante una adenda, en la que las nuevas condiciones urbanísticas para esta parcela se refieran a este Plan Especial.

1.2 FORMULACION

El presente instrumento de planeamiento se redacta de oficio por el Ayuntamiento de Alcobendas.

1.3 MARCO LEGAL

El legislador ha configurado los Planes Especiales como los instrumentos adecuados para rectificar, corregir, mejorar, dar solución específica a una concreta situación urbanística o respuesta a una nueva situación que el planeamiento general no pudo en su día prever. Así ocurre en la legislación urbanística de Madrid, disponiendo el apartado c) del artículo 50.1 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que *"los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones: c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural."*

Para la consecución de estos objetivos, se reconoce la existencia de una serie de determinaciones propias del Plan Especial de forma que, cuando estas determinaciones hayan sido establecidas inicialmente por el Plan General, podrán ser modificadas por el Plan Especial. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 12 de julio de 2006, señala textualmente que *"al Plan Especial le está permitido un margen mayor de apreciación de determinados objetivos singulares que no se concede al otro, de manera que, en los casos del artículo 76.2.a) del Reglamento de Planeamiento, los Planes Especiales pueden introducir las modificaciones específicas que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines, siempre que no modifiquen la estructura fundamental de los Planes Generales..."*

En este mismo sentido, el apartado 2 del citado artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, reconoce que *"el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquiera otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante."* En definitiva, el Plan Especial puede, respetando el límite de la estructura del Plan General, proceder a reorganizar el suelo en la forma que el interés general lo exija.

Pues bien, dentro del ámbito competencial propio de un Plan Especial se incluye la determinación de la zonificación o asignación de usos concretos, pudiéndose alterar los previstos por el Plan General, siempre y cuando no se produzca un cambio de clasificación del suelo. Así, se permite alterar la zonificación o asignación de usos concretos *-sistema general de comunicaciones a sistema general dotacional/vertedero-* sin que ello suponga una modificación de la clasificación del suelo ni afecte a la estructura fundamental del territorio *-Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2001 (Recurso contencioso-*

administrativo núm. 1545/1997). En la misma línea, resulta posible alterar la calificación del suelo, sin modificar su clasificación, para conseguir el objeto legal que justifica su aprobación *-de zona verde a sistema general de infraestructuras-*. Resulta válida la modificación de la calificación *-de zona industrial a zona comercial de uso público-* y la apertura de un nuevo vial no estructural porque no afecta a la estructura general del territorio –Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sala de Málaga) de 31 de mayo de 2001 (Recurso contencioso-administrativo núm. 792/1995)-; la *modificación de usos concretos, sin modificar los usos globales* fijados por el Plan General –Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sala de Granada) de 12 de junio de 2000 (Recurso contencioso-administrativo núm. 177/1995 o *modificar el uso establecido por el Plan General* –Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 16 de marzo de 2001 (Recurso contencioso-administrativo núm. 1234/1997)-.

A la luz de la jurisprudencia examinada y de los límites legales impuestos por la Ley 9/2001, el presente Plan Especial, al limitarse a modificar la calificación de la porción de parcela de 10.123,87 m² de uso residencial a dotacional, alterando el uso pormenorizado de parte de la parcela sin variar el uso global del área, se ajusta a los requisitos exigidos por la legislación vigente para estos instrumentos del planeamiento.

1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL

Los contenidos de los trabajos así como su documentación definitiva se ajustan a los objetivos fijados por el propio Plan Especial tal y como explicita el artículo 52 de la Ley 9/2001:

"El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados."

En cualquier caso se exponen a continuación los contenidos básicos del documento:

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Antecedentes

1.2. Información Urbanística

1.3. Objetivos y Criterios para la ordenación

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Determinaciones y Justificación de la Ordenación

2.2. Determinaciones normativas

3. GESTION DE LA EJECUCIÓN Y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

4. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. Situación y Localización

I.2. Ordenación establecida por el PGOU

I.3. Topografía y Parcelario

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1. Delimitación del ámbito de actuación

O.2. Alineaciones, alturas y rasantes. Norma zonal. Sistema de redes públicas

1.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.5.1. SITUACIÓN ACTUAL

1.5.1.1. Ámbito del Plan Especial. Situación y Localización

El presente Plan Especial afecta a la parcela con referencia catastral 6863345VK4866N0001BM del catastro de urbana del municipio de Alcobendas, tal y como puede observarse en los planos adjuntos. Ocupa una superficie total de 41.247,87 m².

Se sitúa en el Paseo Conde de los Gaitanes nº 45, en la esquina suroeste de la manzana comprendida entre el Paseo de Alcobendas al norte, Camino Ancho al Este, el Paseo del Conde de los Gaitanes al Sur, y la Calle Veredilla al Oeste.

1.5.1.2. Forma y Superficie

El ámbito de actuación, tiene forma irregular con una superficie total de 41.247,87 m², según datos registrales. Se encuentra ocupada por varias edificaciones que han sufrido dos intervenciones importantes a lo largo del siglo pasado. A principio del siglo XX se efectuó una primera intervención para su conversión en un convento de religiosas. Posteriormente en el año 1999 se realizó una segunda intervención que reformó y acondicionó el antiguo convento para destinarlo a Centro de Formación.

Sus límites son los siguientes:

Linda al Norte con la parcela correspondiente al nº 26 de la Calle Veredilla, calificada como dotacional; al Este con el parque VA-1, destinado a vivienda unifamiliar con acceso desde la Calle Camino Ancho, con zona verde pública y con parcela correspondiente al nº 53 de Paseo Conde de los Gaitanes; al Sur con el Paseo del Conde de los Gaitanes.

1.5.1.3. Usos existentes

La parcela se encuentra edificada, y sobre ella se desarrolla la actividad de Centro de Formación Cultural.

1.5.2. MORFOLOGÍA Y ENTORNO URBANO

La trama urbana del entorno se caracteriza por su irregularidad, adaptada a la topografía del entorno. Los viales presentan secciones de no mas de 12 m con un trazado sinuoso de acuerdo con la topografía existente.

1.5.3. TITULARIDAD

Por lo que se refiere a la titularidad del suelo, el ámbito que nos ocupa, es de titularidad privada.

La titularidad de la finca corresponde a:

- La Moraleja Business Resort SL.

1.5.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito, que se encuentra incardinado en el núcleo urbano de Alcobendas, está servido desde las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, eléctricas y de telefonía que discurren por las calles que flanquean la parcela.

1.5.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

El ámbito del Plan Especial de acuerdo con el vigente Plan General de 1999, se localiza dentro del entorno correspondiente a La Moraleja Centro.

El uso característico o global, en La Moraleja Centro es el residencial; vivienda unifamiliar con edificaciones pertenecientes en su mayoría a tipología aislada. No obstante, la ordenación se completa con la localización de usos complementarios de tipo dotacional en una serie de parcelas situadas de forma dispersa al objeto de satisfacer las diferentes necesidades del ámbito.

Una de estas parcelas es la correspondiente al ámbito objeto del presente Plan Especial. La parcela se encuentra en sus 3/4 partes calificada como DOTACIONAL, mientras que 1 /4 se encuentra calificada como RESIDENCIAL.

Esta situación conlleva que la parcela se encuentre regulada, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de 1.999, por dos normas zonales diferentes. 31.124 m² de suelo se encuentran calificados con uso dotacional (norma zonal 8. "Dotacional", grado 1 "La Moraleja Centro"), mientras que 10.123,87 m² se encuentran calificados con uso residencial, vivienda unifamiliar (norma zonal 3. "Unifamiliar", grado 4 "La Moraleja Centro").

En el documento de Revisión del Plan General, aprobado inicialmente en abril de 2005, ya se prevé la actuación sobre este ámbito, con el cambio de calificación de la porción de parcela de 10.123,87 m² de uso residencial a uso dotacional.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN

Como ya se ha enunciado en la introducción de este documento, el presente Plan Especial tiene como objetivo establecer las nuevas determinaciones, que modifican las establecidas en el Plan General vigente para la parcela sita en el Paseo Conde de los Gaitanes n° 45, al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para el adecuado funcionamiento del Centro de Formación existente, contribuyendo a la mejora y ampliación de las dotaciones de la zona Centro de la Moraleja y por lo tanto del municipio.

El ámbito con una superficie de 41.247,87 m² se sitúa en la esquina suroeste de la manzana comprendida entre el Paseo de Alcobendas al Norte, Camino Ancho al Este, el Paseo del Conde de los Gaitanes al Sur, y la Calle Veredilla al Oeste. Se encuentra edificada, y sobre ella se desarrolla la actividad de Centro de Formación Cultural.

El vigente Plan General establece dentro de la ordenación pormenorizada de esta manzana dos zonas: una primera al Este, con uso residencial que ocupa aproximadamente las dos terceras partes de la manzana y una segunda, al Oeste, ocupando el tercio restante con uso dotacional. Esta zonificación tan clara se ve rota por la existencia al Oeste de la manzana y de forma aislada, de una superficie de 10.123,87 m² con uso residencial, perteneciente a la misma parcela donde se sitúa el Centro de Formación Cultural denominado "Convento La Moraleja".

El ámbito, perteneciente a una misma parcela, linda al Norte con otra parcela calificada como Dotacional, y tiene la particularidad de encontrarse regulada, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de 1.999, por dos normas zonales diferentes que impide un correcto desarrollo de las actividades que se vienen realizando en el Centro de Formación, al no poder ampliar sus instalaciones sobre la porción de terreno calificado como residencial.

Se da la circunstancia además, de situarse al Sur de la manzana comprendida entre el Paseo de Alcobendas, Camino Ancho, Calle Salvia y Calle Bruselas calificada como Dotacional, y donde se concentra un gran número de centros docentes.

La propuesta de cambiar el actual uso residencial por el dotacional, favorece la homogeneización de los usos dentro de la manzana al concentrar el uso dotacional al Oeste y el residencial al Este, y al mismo tiempo permite el incremento de las dotaciones existentes en la zona.

Con este cambio de calificación se mantiene el uso global residencial establecido por el vigente Plan General para La Moraleja Centro, con un total de 256,13 Hectáreas de uso residencial frente a 15,27 Hectáreas de uso dotacional.

USOS	PLAN GENERAL 1999	PLAN ESPECIAL
RESIDENCIAL	257,14 Ha	256,13 Ha
DOTACIONAL	14,26 Ha	15,27 Ha
TOTAL	271,40 Ha	271,40 Ha

2.2. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACION

Todo la parcela perteneciente al ámbito del presente Plan Especial, se regulará por la norma zonal 8 grado 1º. Dicha norma zonal y grado es la correspondiente al uso DOTACIONAL del vigente Plan General. Los usos característicos y permitidos serán los correspondientes a esta norma zonal.

En el punto 2.4 siguiente se acompaña el detalle de esta norma zonal de aplicación.

En el siguiente cuadro comparativo se indican las superficies correspondientes a cada uso, y la ordenanza de aplicación para el ámbito del presente Plan Especial

ORDENANZA	USOS	PLAN GENERAL 1999	PLAN ESPECIAL
NZ 3.4	RESIDENCIAL	10.123,87 m2	0 m2
NZ 8.1	DOTACIONAL	31.124,00 m2	41.247,87 m2
	TOTAL	41.247,87 m2	41.247,87 m2

Por lo que se refiere a las condiciones de las áreas limítrofes con el Plan Especial, se significa la nula afección de las determinaciones de este Plan Especial en relación con las condiciones de las mismas, salvo las afecciones derivadas de las determinaciones que el propio Plan General establece para el entorno considerado.

Efectivamente, la totalidad del ámbito está rodeado por viario existente o por zonas edificadas ya consolidadas.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

Teniendo en cuenta que se trata de un ámbito muy pequeño, hablando relativamente al conjunto de la ciudad, y consolidado en todo su entorno, tanto por la urbanización como por la edificación, el presente Plan Especial reordena el ámbito calificándolo en su totalidad como Dotacional

En los planos de ordenación se reflejan las condiciones de la reordenación y el detalle de las alineaciones y rasantes que permanecen invariables con relación al planeamiento vigente.

El presente Plan Especial da cumplimiento al objetivo de modificar el uso actual de carácter residencial de parte de la finca afectada, manteniendo asimismo el carácter global de la Zona Centro de la Moraleja. Se significa que la propuesta que se formula se entiende que mejora la ordenación del Plan vigente, toda vez que se aumenta la superficie de suelo destinado a uso Dotacional.

La ordenación propuesta por el Plan Especial es coherente con la ordenación estructurante del Plan General vigente, puesto que la actuación se efectúa sobre un área de suelo consolidado por la edificación, que requiere de la mejora y ampliación de los usos dotacional.

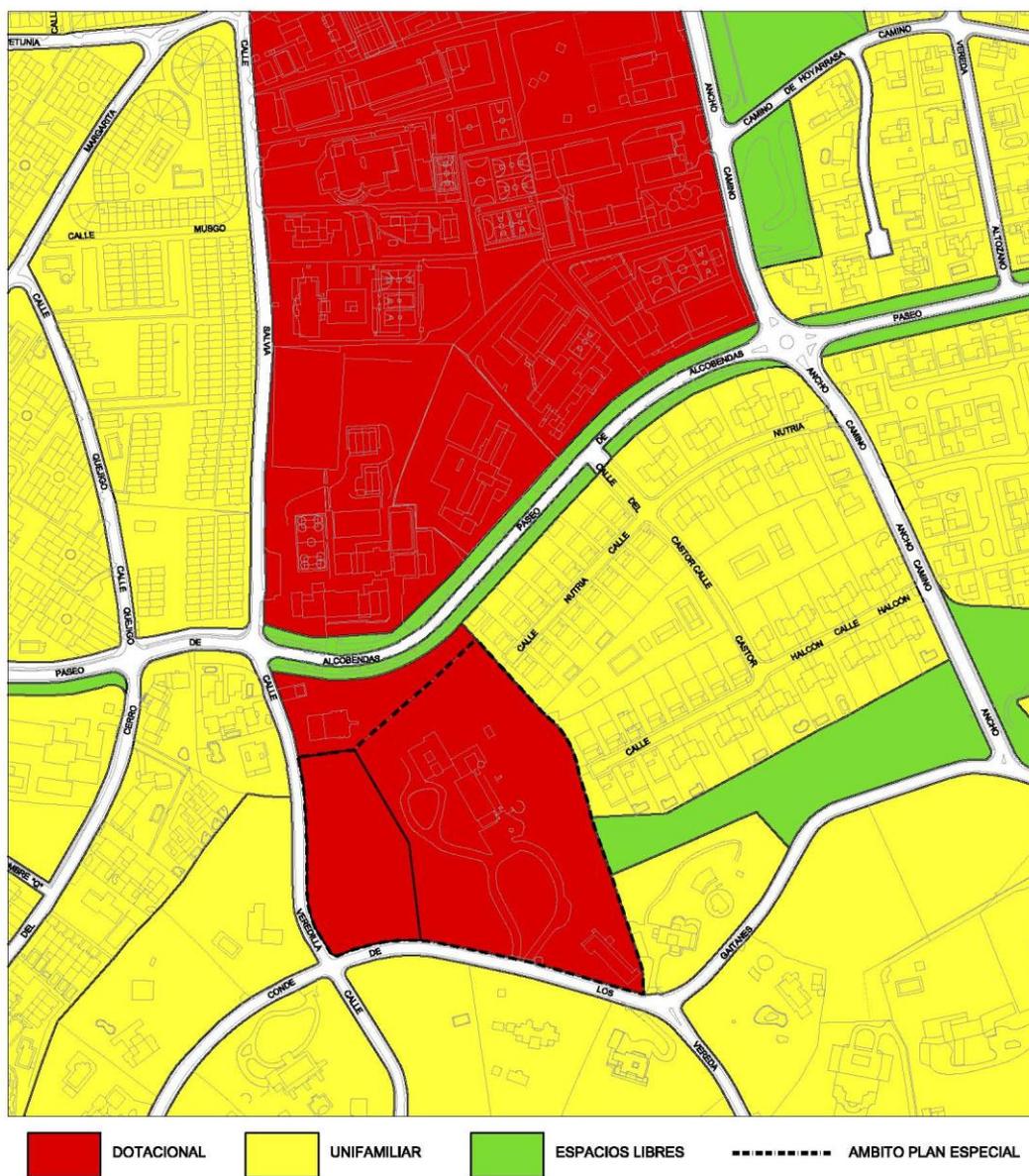
En relación con este objetivo de mejora y ampliación de los usos dotacionales se hace necesaria la modificación de las determinaciones establecidas en la norma zonal 8.1 Dotacional, para el ámbito del Plan Especial. En concreto el parámetro que establece el coeficiente de ocupación de la edificación.

En efecto, actualmente la norma zonal 8.1 establece una ocupación máxima del suelo por la edificación de un 10%. Teniendo en cuenta que la edificabilidad autorizada es de $1\text{m}^3/\text{m}^2$ suelo, equivalente a $0,33\text{m}^2/\text{m}^2$ suelo (factor de conversión 3 m), y el resto de parámetros, en cuanto a la intensidad edificatoria (altura y nº de plantas) ,3 plantas y 12 metros, obtenemos que la edificabilidad para una ocupación del 10% difícilmente puede agotarse.

Para poder agotar la edificabilidad, teniendo en cuenta la ocupación y el número de plantas, se establece un 15% de ocupación, sin alterar la obligatoriedad de conservar al menos el 80% con características de monte y mantener el arbolado autóctono. En efecto, las parcelas situadas en la Zona Centro de la Moraleja se caracterizan por albergar como especie protegida la encina. En ellas, la norma zonal de aplicación establece la obligatoriedad de conservar el 80% de su superficie con sus características de monte, conservando la vegetación autóctona. Se autorizará una ocupación máxima para las edificaciones de un 15% de la parcela y otro 5% restante, para urbanización interior.

Se da cumplimiento al artículo 67, apartado 1 de la Ley 9/2001, que dice:

"1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley



ORDENACION PLAN ESPECIAL

2.4. DETERMINACIONES NORMATIVAS

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ORDENANZAS APLICADAS.

a) Condiciones generales.

El presente Plan Especial es un instrumento de planeamiento que modifica y mejora la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General, y por lo tanto, se entenderán como vinculantes a todos los efectos las condiciones que defina el Plan General para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento, se haga o no mención explícita a ellos.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida y vinculada a la del Plan General al que modifica y mejora.

b) Ordenanzas de aplicación.

En el ámbito de este Plan Especial se establece la siguiente ordenanza:

Norma zonal 8. Grado 1. DOTACIONAL

2.4.1. NORMA ZONAL 8. DOTACIONAL

En el ámbito de este Plan Especial será de aplicación la norma zonal 8 grado 1º del vigente Plan General con las siguientes determinadas particularidades.

2.4.1.1 Tipología edificatoria

La existente a base de edificación aislada según plan o proyecto que lo determina.

2.4.1.2 Obras permitidas

Todas las previstas en el epígrafe 3.2.4. apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

2.4.1.3 Usos

Uso característico

Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia esta destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), 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 límite.

Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):

- . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . 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)

Usos permitidos

Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia esta destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. (Inferior al 50% de la superficie edificada.
- Clase A (vivienda): Una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros
- En el grado 9 "polígono 18 I" se permite además:

Terciario:

- Clase B (grupo B1, comercial en general)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Hasta 500 m² por edificio. Este uso estará destinado al servicio de los usuarios y espectadores de la zona
- Clase C (oficinas)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Hasta 1.000 m² por edificio. Este uso estará destinado sólo a los servicios institucionales de la zona y en directa dependencia del dominante, podrá situarse en edificio con otros usos, en cuyo caso la superficie no sobrepasará los 1.000 m².
- Clase D-2 (establecimiento para consumo de bebidas y comidas)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros uso distintos de vivienda. Categoría 3ª. Inferior al 50% de la superficie edificable, subordinado al uso dominante, destinado al servicio de los usuarios y espectadores
 - . Situación 4ª. Al aire libre.

Usos prohibidos

Los no permitidos.

Compatibilidad de usos

Además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos. Estos usos directamente vinculados a la actividad principal colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

2.4.1.4. Intensidad de uso

a) Las alineaciones exteriores de la edificación son las establecidas en el conjunto de planos de ordenación del presente Plan Especial.

Cuadro de características.

	Edificabilidad	Retranqueos (m.)	Ocupación máx	Parcela mín (m²)	Altura máx (m.)	Nº Plantas
La Moraleja Centro	1 m ³ /m ²	10	*15%	10.000	12,00	3

- El 80% de la parcela conservará sus características de monte.

2.4.1.5. Condiciones estéticas

El cerramiento de parcela, tendrá una altura máxima de 2,5 m., siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas,...) y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

2.4.1.6. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio.

La dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio se determinará en función de los distintos usos que se desarrollen en el mismo atendiendo a lo establecido en la Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

3.GESTION DE LA EJECUCIÓN Y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

El presente Plan Especial modifica y mejora la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General, transformando el uso actual de carácter residencial, por el Dotacional.

El Plan Especial afecta a la parcela con referencia catastral 6863345VK4866N0001BM del catastro de urbana del municipio de Alcobendas, de propiedad privada, y por lo tanto la gestión es privada a cargo de los actuales propietarios.

Se trata de un cambio de calificación urbanística, es decir, de cambio de uso, no siendo necesaria la realización de cesiones de suelo ni obras de urbanización.

4. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación y Localización
- I.2. Ordenación establecida por el PGOU
- I.3. Topografía y Parcelario

5. PLANOS ORDENACIÓN

O.1. Delimitación del ámbito de actuación

O.2. Alineaciones, alturas y rasantes. Norma Zonal. Sistema de redes públicas.