



Ayuntamiento  
de  
ALCOBENDAS

## PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO DEL POLIGONO INDUSTRIAL



Ayuntamiento de  
ALCOBENDAS  
DEPARTAMENTO  
DE  
URBANISMO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

Acuerdo de Pleno de fecha treinta de diciembre  
de 2012.

## PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO DEL POLIGONO INDUSTRIAL

### 1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 INTRODUCCIÓN
- 1.2 FORMULACIÓN
- 1.3 MARCO LEGAL
- 1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL
- 1.5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - 1.5.1. SITUACIÓN ACTUAL
    - 1.5.1.1. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN
    - 1.5.1.2. FORMA Y SUPERFICIE
  - 1.5.2. MORFOLOGÍA Y ENTORNO URBANO
  - 1.5.3. TITULARIDAD
  - 1.5.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
  - 1.5.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
  - 2.1.1. NORMA ZONAL 9. "TRANSFORMACIÓN". GRADO 2º Y 4º "CARRETERA DE FUENCARRAL" Y GRADO 5º "ANTIGUA N-I"
  - 2.1.2. NORMA ZONAL 5. "EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO ESPECÍFICO". GRADO 20º "CARRETERA DE FUENCARRAL I" Y GRADO 21º "ANTIGUA N-I"
  - 2.1.3. NORMA ZONAL 6. "INDUSTRIA"
  - 2.1.4. NORMA ZONAL 6. "INDUSTRIA" GRADO 3º "INDUSTRIA AISLADA VÍA PERIMETRAL"
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL
- 2.3. DETERMINACIONES NORMATIVAS

### 3. PLANOS

- 3.1 PLANOS DE INFORMACIÓN
- 3.2 PLANOS DE ORDENACIÓN
- 3.3 PLANOS MODIFICADOS DEL PGOU 2009

**ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU 2009**

- TOMO DE NORMAS URBANÍSTICAS

**ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU 2009**

- TOMO DE PLANOS III y IV

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1 INTRODUCCION

---

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 9 de julio de 2009, (BOCM número 173 de 23 de julio de 2009).

El Plan General de Alcobendas se redacta en primer lugar, para adecuar el planeamiento urbanístico vigente en Alcobendas a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid ( Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), y en segundo para solucionar los problemas de distinta índole detectados en el documento de Información Urbanística que implican la revisión total del plan y la adopción de nuevos criterios de ordenación.

Transcurridos más de dos años, desde la entrada en vigor del Plan General, y ante la situación de crisis económica que también está afectando al polígono industrial, es intención del Ayuntamiento de Alcobendas, dar un nuevo impulso a la competitividad y diversificación del polígono y a la creación de nuevos focos de inversión que favorezca la iniciativa empresarial, adaptando el suelo industrial a las nuevas demandas. Para ello se encomendó en el periodo 2010-2011, a los Servicios Técnicos Municipales la puesta en marcha de una comisión de trabajo, para el estudio de determinados ámbitos del tejido empresarial de la ciudad, definiendo como objetivo, de acuerdo con las directrices marcadas desde la Concejalía de Urbanismo, la flexibilización de los usos, con la finalidad de favorecer y propiciar la instalación de nuevas actividades mercantiles o consolidar y ampliar las existentes.

Consolidar y revitalizar el polígono industrial es una de las prioridades, y consecuentemente en estos momentos en los que la situación actual de rápido cambio en determinados parámetros socioeconómicos, que fueron la base sobre la que se formalizaron las previsiones del vigente Plan General, llevan al Ayuntamiento de Alcobendas a considerar que determinadas condiciones de la ordenación urbanística, básicamente de la ordenación pormenorizada, no se adecuan en la actualidad a las necesidades reales del municipio.

Consecuentemente, el Ayuntamiento de Alcobendas ha considerado necesario formular el presente Plan Especial para la formalización de la mejora y actualización de la ordenación urbanística pormenorizada del polígono industrial, sin afección sobre determinaciones estructurantes del Plan General.

## **1.2 FORMULACION**

---

El presente instrumento de planeamiento se redacta de oficio por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcobendas:

- Redacción:  
Pedro de la Torre Hernández. Arquitecto. Servicio de Urbanismo
- Dirección.  
Francisco López Mora. Director de Servicio de Urbanismo

## **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. El Plan Especial es un instrumento competente y eficaz para el desarrollo y mejora de la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general en el marco de afección exclusivamente sobre determinaciones de carácter pormenorizado.

Así ocurre en la legislación urbanística de Madrid, de tal forma que los Planes Especiales resultan competentes para definir una nueva ordenación urbanística o cualesquiera de sus elementos en virtud de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*"1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:*

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.*



- b) *La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.*
- c) *La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.*
- d) *La protección de ambientes, espacios, prospectivas y paisajes urbanos y naturales.*
- e) *Otras que se determinen reglamentariamente”.*

Además de esta función cualitativa y expresa, los Planes Especiales pueden modificar y/o mejorar la ordenación urbanística pormenorizada o cualesquiera de sus elementos establecida previamente por cualquier otro instrumento de planeamiento de acuerdo con el apartado 2 del citado artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que 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.

Por tanto, los Planes Especiales, en la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, abarcan una variedad tipológica de planes de desarrollo cuyo denominador común está en que todos ellos establecen la ordenación pormenorizada en un territorio, que puede abarcar más de una clase o categoría de suelo; y que la ordenación pormenorizada que establecen no es integral, sino que está en función de un determinado aspecto y finalidad que puede ser cualquiera de los que, por vía enunciativa abierta a posteriores desarrollos reglamentarios señala el artículo 51 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

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...”*

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 y mejorar la ordenación pormenorizada vigente en la actualidad en el polígono industrial, según determinaciones del Plan General, se ajusta a los requisitos exigidos por la legislación vigente para estos instrumentos del planeamiento.

#### **1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL**

---

El contenido 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 INFORMATIVA**

- 1.1 INTRODUCCIÓN
- 1.2 FORMULACIÓN
- 1.3 MARCO LEGAL
- 1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL
- 1.5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1. OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL
- 2.3. DETERMINACIONES NORMATIVAS

#### **3. PLANOS**

- 3.1 PLANOS DE INFORMACIÓN
- 3.2 PLANOS DE ORDENACIÓN
- 3.3 PLANOS MODIFICADOS DEL PGOU 2009

**ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU 2009**

- TOMO DE NORMAS URBANÍSTICAS

**ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU 2009**

- TOMO DE PLANOS III y IV

**1.5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

---

**1.5.1. SITUACIÓN ACTUAL**

1.5.1.1. **Ámbito del Plan Especial. Situación y Localización**

El ámbito de ordenación del presente Plan Especial afecta a la superficie correspondiente al polígono industrial, regulado en el Plan General por la norma zonal 6. "industria" , ordenanza de industria, grado 3º, del P.P Valdelacasa y norma zonal 9.2 y 9.4. "Transformación. Carretera de Fuencarral" , y norma zonal 9.5 "Transformación. Antigua N-I", tal y como puede observarse en los planos adjuntos. Ocupa una superficie total de 1.925.033 m2 aproximadamente.

Se sitúa al Suroeste del Término municipal apoyándose sobre cuatro vías urbanas principales: la carretera de Fuencarral (M-603), la Avda de Valdelaparra y la Avda del Monte de Valdelatas y la Antigua N-I (hoy red viaria municipal)

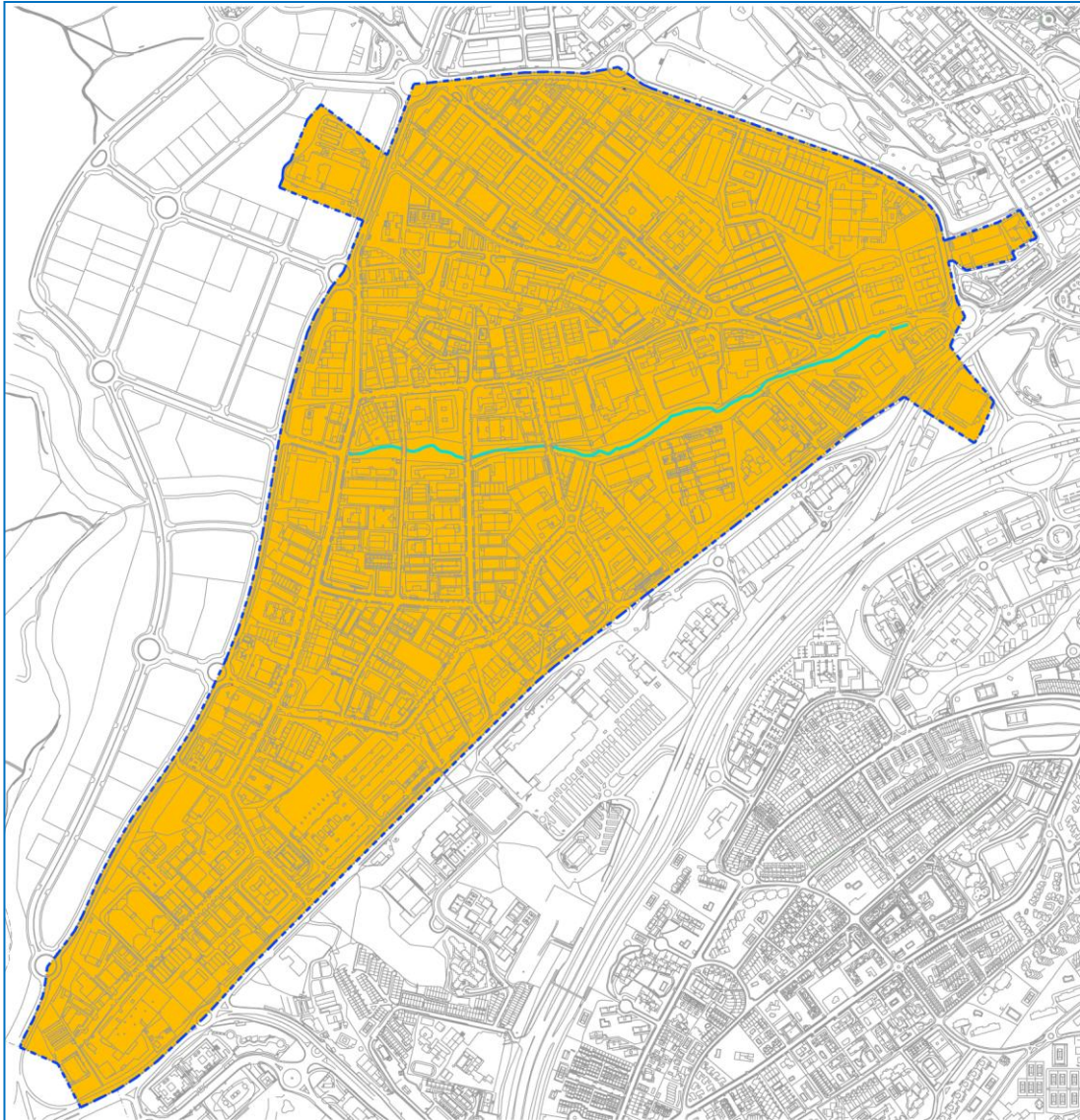
1.5.1.2. **Forma y Superficie**

El ámbito de actuación tiene forma irregular aproximadamente triangular con una superficie total de 1.925.033 m2 aproximadamente. Sus límites son los siguientes:

Linda al Norte con la Avda de Valdelaparra, que le separa del Parque Empresarial Casablanca y del espacio libre público constituido por el parque de Andalucía; Sureste con la Carretera de Fuencarral (M-603), que da servicio al Parque Comercial Rio Norte, el Parque Empresarial Arbea, Continente, Centro Hortícola Los Peñotes y Parque Empresarial La Moraleja; Oeste, con la Avda de Valdelatas que da acceso al nuevo sector Industrial-terciario de Valdelacasa.



## DELIMITACION DEL ÁMBITO



### **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 principales de 20 metros y de 10 metros para viales secundarios con un trazado sinuoso de acuerdo con la topografía existente.

### **1.5.3. TITULARIDAD**

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

#### 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 las parcelas.

#### 1.5.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

El ámbito del Plan Especial, de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2009, presenta las siguientes calificaciones y zonas de ordenación:

- Suelo lucrativo: norma zonal 6. "industria", grados 1º, 3º, 4º y 5º, Ordenanza "Industria". Grado 3º P.P Valdelacasa y la norma zonal 9. "Transformación" , grados 2º, 4º y 5º.
- Suelo de la red de espacios libres.
- Suelo de la red viaria.

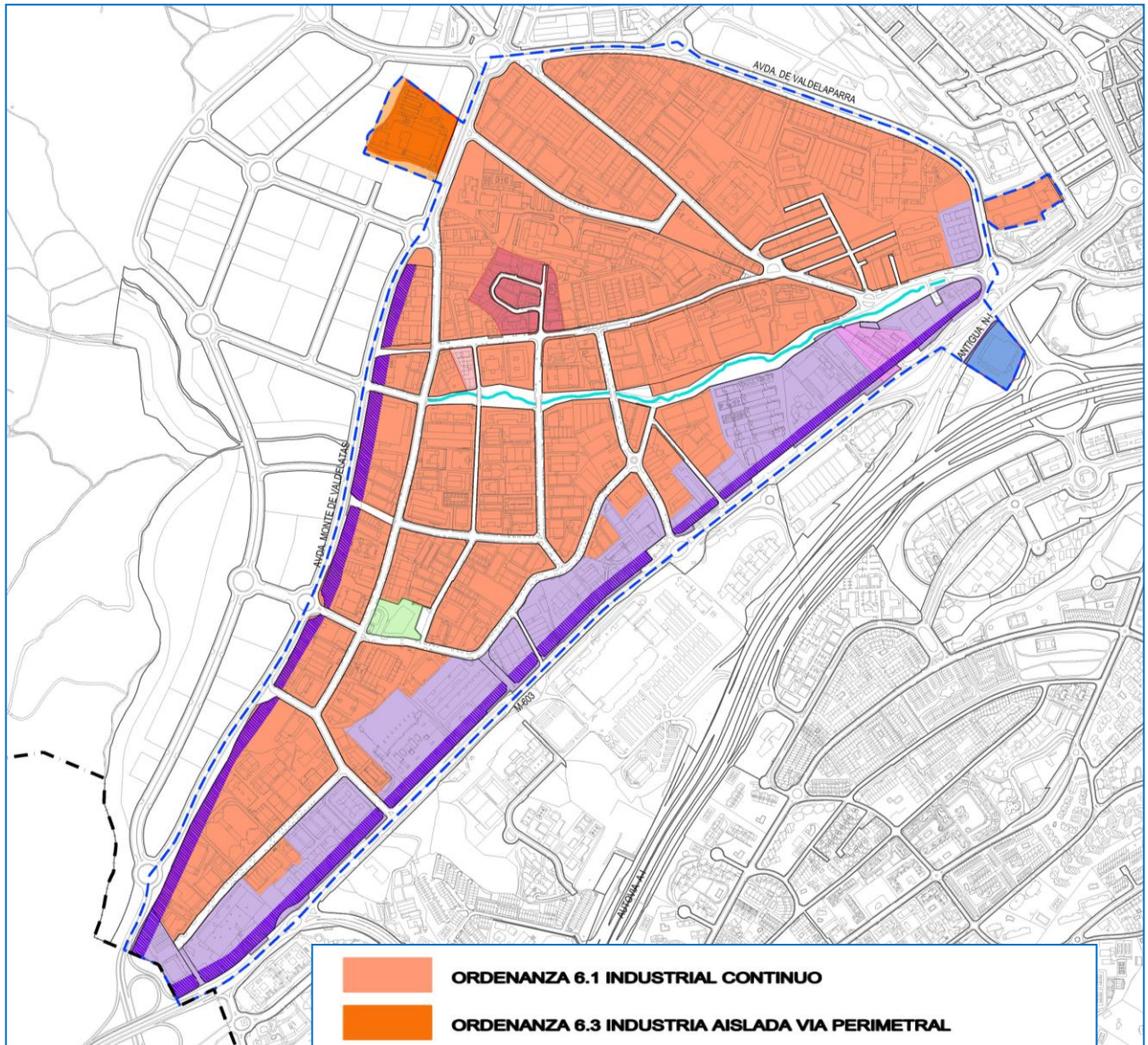
Calificación		Superficie de suelo
Suelo lucrativo	INDUSTRIA	1.215.801 m2
	TRANSFORMACION	342.352 m2
Suelo red pública espacio libres		9.072 m2
Suelo red pública viario		357.808 m2
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>1.925.033 m2</b>



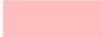






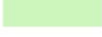
Se engloba dentro del área homogénea AH-4 "Polígono Industrial". Esta área homogénea no cumple los estándares dotacionales de redes locales del artículo 36 de la Ley del Suelo y por lo tanto no se podrán establecer determinaciones de ordenación que supongan incremento de edificabilidad respecto de las condiciones existentes.

En el apartado 6.1.1.7 de la Memoria del PGOU 2009, se establece como ámbito posible para la delimitación de Planes Especiales de Mejora Urbana, el polígono industrial. No obstante, debido al incumplimiento de los estándares dotacionales del área homogénea al que pertenece, únicamente podrán formularse Planes Especiales para modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida, que no supongan incrementos de edificabilidad, según se recoge en los artículos 42.6.c y 50.5 de la Ley 9/2001 del Suelo.



ORDENACIÓN PGOU 2009



	<b>ORDENANZA 6.1 INDUSTRIAL CONTINUO</b>
	<b>ORDENANZA 6.3 INDUSTRIA AISLADA VIA PERIMETRAL</b>
	<b>ORDENANZA 6.4 AVENIDA DE LA INDUSTRIA</b>
	<b>ORDENANZA 6.5 CALLE TORRES QUEVEDO</b>
	<b>ORDENANZA INDUSTRIAL GRADO 3º VALDELACASA</b>
	<b>ORDENANZA TRANSFORMACION "Carretera de Fuencarral I" Nº 9.4. (Zona 6. Industria Grado 1º. Transformación a Zona 5. Terciario Grado 20º)</b>
	<b>ORDENANZA TRANSFORMACION "Carretera de Fuencarral " Nº 9.2. (Zona 6. Industria Grado 1º. Transformación a Zona 5. Terciario Grado 20º)</b>
	<b>ORDENANZA TRANSFORMACION "Antigua N.I" Nº 9.5. (Zona 6. Industria Grado 2º. Transformación a Zona 5. Terciario Grado 21º)</b>
	<b>ZONA VERDE RED LOCAL</b>
	<b>ZONA DE PROTECCION DE CARRETERAS</b>

## 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 el ámbito del polígono industrial, al objeto de mejorar la ordenación pormenorizada, para favorecer y propiciar la instalación de nuevas actividades mercantiles o consolidar y ampliar las existentes.

#### 2.1.1. Norma zonal 9. "Transformación". grado 2º y 4º "carretera de Fuencarral", y grado 5º "Antigua N-I".

##### SITUACION ACTUAL

Las parcelas del polígono industrial con frente a la carretera de Fuencarral (M-603), y la parcela industrial con frente a la Antigua N-I, se encuentran reguladas por la norma zonal 9. "Transformación", en sus grados 2º, y 4º "carretera de Fuencarral" y grado 5º "Antigua N-I", respectivamente, de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2009.

Esta norma zonal tiene su origen en la modificación puntual número 2 del PGOU 1999 aprobada en el año 2002, en la que se delimitó en el polígono industrial una zona denominada de TRANSFORMACIÓN, con objeto de posibilitar el cambio del uso actual industrial al uso terciario, por parcelas independientes, una vez cese la actividad por completo en la parcela.

El criterio para la delimitación de esta zona partió del grado de terciarización que las parcelas dispuestas a lo largo de la carretera de Fuencarral (margen sureste), presentaban, frente a las dispuestas en el polígono industrial. Se perseguía la creación de una nueva fachada al polígono industrial de carácter terciario, apoyada en la carretera de Fuencarral, similar al existente en la margen sureste de la citada vía urbana. La delimitación no incluye manzanas completas sino que afecta exclusivamente a las parcelas con frente a la carretera, lo que se traduce en una ordenación heterogénea debido a la configuración física de cada una de ellas, con fondos, frentes y posiciones relativas dentro de la manzana muy diversas. Para conseguir el progresivo cambio en la

ocupación del suelo de las parcelas, la nueva norma zonal de transformación establece el siguiente régimen:

- La transformación, cambio de uso actual a terciario, se podrá realizar por parcelas independientes.
- Las áreas o edificios afectado no se consideran fuera de ordenación por causa del nuevo uso que el planeamiento prevé, y por tanto en aquellas parcelas en donde exista actividad industrial seguirán regulándose por la norma zonal 6. "industria". Se permitirán, siempre que la edificación cumpla la norma zonal 6, nuevas implantaciones, obras de mejora y de ampliación de las existentes.
- La concesión de licencias para el nuevo uso previsto por el planeamiento, estará condicionada a la desaparición de los usos existentes en la parcela y a la demolición de las edificaciones que no cumplan la norma zonal 5 de aplicación.
- No se permitirá la implantación de nuevas instalaciones industriales en aquellas parcelas donde cese por completo la actividad industrial.

Lo que en principio, iba a suponer un progresivo cambio en la ocupación del suelo hacia una terciarización, hoy no ha producido el efecto esperado. Actualmente existen 37 parcelas reguladas por la norma zonal 9. "Transformación", de las cuales se han transformado a la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", un total de 11 parcelas, equivalente a un 27,15% del suelo de transformación. Por lo tanto un 72,85% de suelo sigue regulado por la norma zonal 6."industria", manteniendo la actividad industrial.

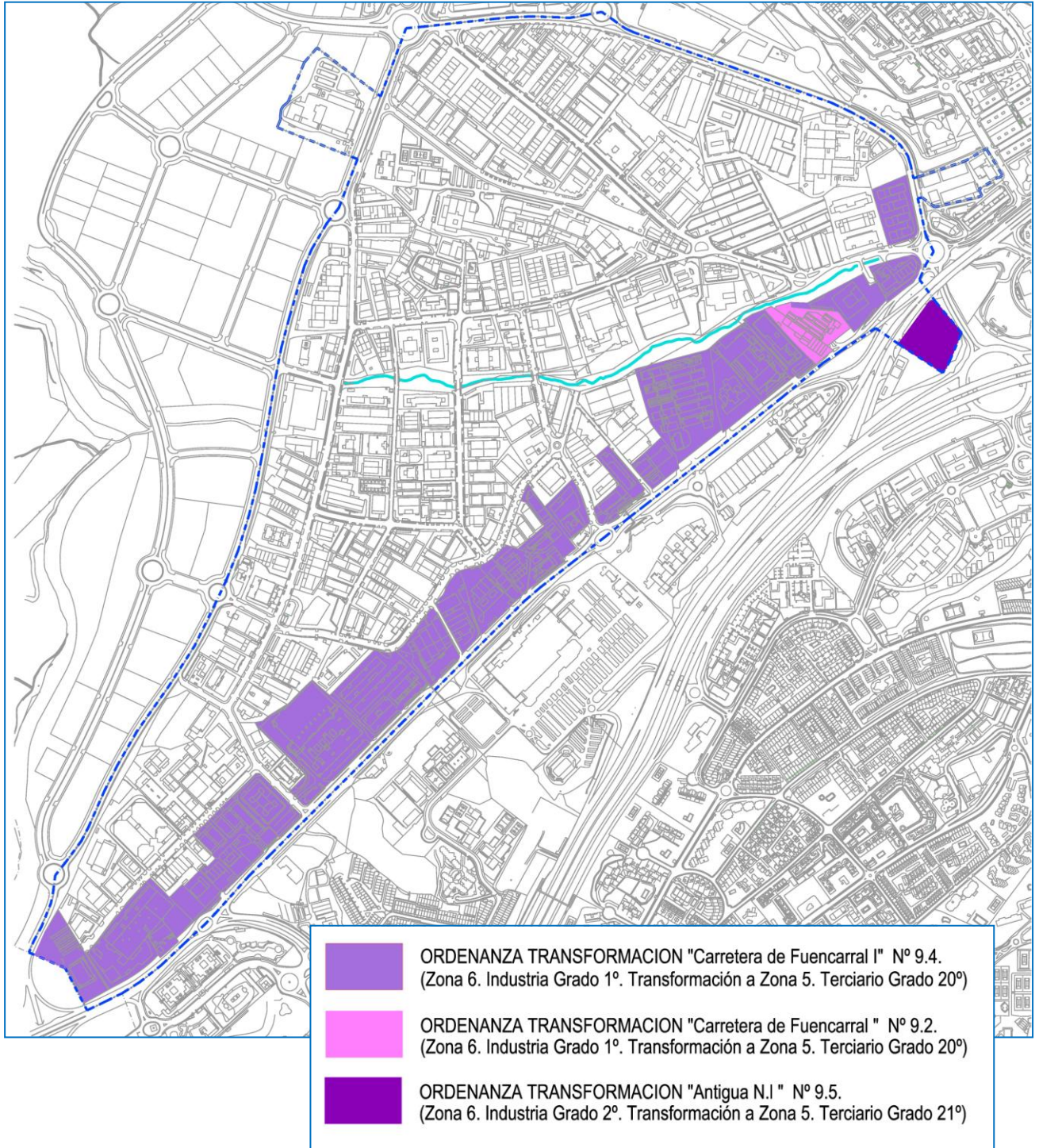
La transformación de uso industrial a terciario, como posibilidad, actualmente se traduce en una imposición a los propietarios de aquellas parcelas que no cuenten con actividad. Dicho de otro modo, en esta situación no es posible implantar un nuevo uso industrial exclusivo, aunque el propietario de la parcela así lo desee, y actividades industriales que hasta ahora venían desarrollándose, una vez se haya producido su cese, no pueden volver a implantarse.

Esta situación, ha producido ya más de un caso, de renuncia de localización en el polígono de actividades industriales en parcelas con frente a la carretera de Fuencarral, hecho que



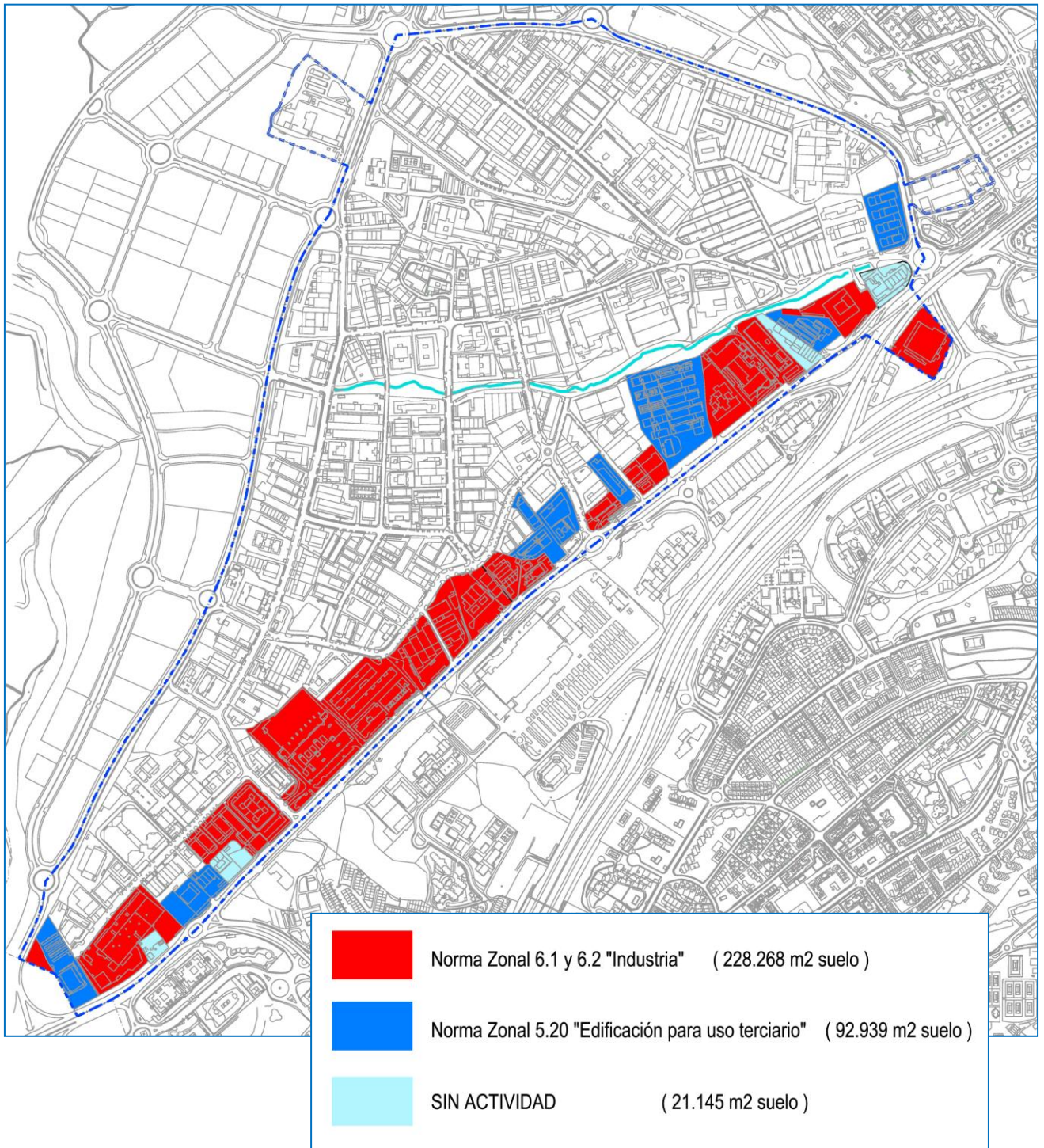
en estos momentos el Ayuntamiento entiende perjudicial para la consolidación del tejido empresarial del municipio.

DELIMITACIÓN ACTUAL. ORDENANZA DE TRANSFORMACION





## GRADO DE TRANSFORMACIÓN





### CRITERIO MUNICIPAL DE ACTUACIÓN

A la vista de esta situación, el Ayuntamiento de Alcobendas, ha considerado imprescindible la mejora de la ordenación urbana, con objeto de favorecer y propiciar la implantación de nuevas actividades que encuentren en el municipio una amplia y diversa oferta de espacios empresariales.

Por ello se ha propuesto la redacción de este Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada en el ámbito que nos ocupa.

Dicho documento ha sido considerado a tal efecto como el instrumento más eficaz para la correcta ordenación del ámbito, con capacidad suficiente para modificar y mejorar cuestiones relativas a las determinaciones pormenorizadas de la ordenación, y sin afcción sobre las determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana.

La alternativa de otros documentos de planeamiento para la consecución de la finalidad urbanística deseada ha sido tenida en consideración, si bien queda plenamente justificado, tal y como se analiza más adelante, que las modificaciones introducidas en la ordenación prevista por el Plan General tienen la consideración de pormenorizadas y, por tanto, la presente figura de Plan Especial tiene capacidad suficiente para su ejercicio.

#### **A. Flexibilización de la implantación de usos de carácter industrial y terciario sin imposición al propietario de la obligatoriedad de transformar la actividad a uso terciario una vez que haya cesado la actividad industrial.**

Se persigue que la norma zonal 9. "Transformación", en sus grados 2º, 4º y 5º no obligue de forma expresa al propietario del suelo a transformar el uso del suelo cuando cese la actividad industrial.

El propietario en función de las situaciones coyunturales económicas-sociales de cada momento podrá decidir si transforma el uso del suelo a terciario, u opta por mantener la edificación existente con una nueva implantación de actividad industrial.

El nuevo régimen será el siguiente:

1. La transformación de la norma zonal 6. "Industria" a la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", se podrá solicitar cuando:
  - Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
  - Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico". (ocupación, retranqueos... etc.)
2. En las parcelas donde exista actividad industrial, y en las que habiendo cesado la actividad industrial por completo el propietario no solicite el cambio a la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", será de aplicación la norma zonal 6. "Industria".

Para este caso el régimen de las obras y de los usos será el siguiente:

- **Régimen de las obras:**

Se permitirán todas excepto las que supongan ampliación del volumen del edificio existente. Se permitirán ampliaciones de superficie dentro del volumen existente y ocupaciones exteriores imprescindibles para el cumplimiento de la normativa de seguridad en caso de incendio.

- **Régimen de los usos**

Se podrán mantener los usos y actividades existentes. Se podrán implantar únicamente las actividades industriales comprendidas en el anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, (excepto las señaladas con los números 3, 7, 10, 13 y 19: despiece de animales; almacenamiento productos petrolíferos; producción de celulosa; fabricación materiales construcción; cría, adiestramiento de animales.), que deben someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades cuya resolución es competencia exclusiva del Ayuntamiento.

3. A las parcelas sin edificar se les aplica automáticamente la ordenanza 5. "Edificación para uso terciario específico", en su grado correspondiente. El propietario no podrá acogerse a la ordenanza 6. "Industria".

## **B. Ampliación de la delimitación de la Ordenanza de Transformación a mayor número de parcelas.**

Actualmente existen 37 parcelas reguladas por la norma zonal 9. "Transformación", en los grados 2º, 4º y 5º, de las cuales se han transformado a la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", grado 20, un total de 11 parcelas, lo que representa un 27,15% del suelo de transformación. Por lo tanto un 72,85% de suelo sigue regulado por la norma zonal 6 "industria".

La superficie de suelo regulada por la norma zonal 9. "Transformación", grados 2º, 4º y 5º es de 342.352 m<sup>2</sup>, que representa el 17,78% de la superficie total del ámbito del Plan Especial, (1.925.033 m<sup>2</sup>).

Estas 11 transformaciones se han concretado en edificios con las siguientes actividades.

- 2 destinados a hoteles
- 2 destinados a despachos profesionales
- 3 destinados a comercial :concesionarios de coches
- 1 destinados a comercial-oficinas.
- 4 destinados a oficinas.

Se han transformado un total de 92.939 m<sup>2</sup> de suelo, lo que representa un 27,15% del total del suelo regulado por la norma zonal de transformación.

De las 26 parcelas no transformadas, 4 parcelas no cuentan con actividad y 1 se encuentra sin edificar. Por lo tanto existen 21 parcelas reguladas por la norma zonal 6 "industria", que mantienen 63 actividades con las siguientes actividades:

- Talleres, incluidos taller del automóvil, gasolinera
- Almacén
- Fabricación de medicamentos
- Laboratorios
- Fabricación aislamientos construcción
- Almacén con venta por mayor
- Servicios empresariales

Se mantiene un total de 228.268 m<sup>2</sup> de suelo regulado por la norma zonal 6. "industria", lo que representa un 66,67% del suelo regulado por la norma zonal de transformación.

El resto 21.145 m<sup>2</sup> de suelo (6,18% del total de transformación) se mantiene sin actividad.

Se plantea la ampliación de la norma zonal 9. "Transformación", a parcelas que encontrándose dentro de manzanas con frente a la carretera de Fuencarral, no disponen de fachada a dicha carretera. Se propone ampliar el criterio inicial, incluyendo en lo posible manzanas completas persiguiendo una ordenación más racional y comprensible. Generalmente las parcelas incluidas en la norma zonal de transformación además de contar con frente a la carretera, disponen de unos fondos amplios de hasta 200 metros con fachada a calles o espacios libre públicos interiores del polígono. Los viales interiores del polígono y espacios libres que cuentan con frentes de parcelas reguladas por la norma zonal de transformación son el arroyo de la Vega, la Avenida de la Industria, la calle Metalurgia, la calle Química, la calle Francisco Gervás, la calle Calabozos, la calle Sepúlveda, la calle Electrónica, la calle San Rafael y la calle Aragoneses. Por lo tanto, el criterio de ampliación de la norma zonal 9, será el de incluir aquellas parcelas ubicadas en las manzanas con frente a la carretera que dispongan de frente exclusivamente a estos espacios libres y viales públicos.

Se incluirá igualmente en la norma zonal 9 "transformación", las parcelas colindantes entre sí, situadas en la Avda de Valdelaparra nº 4 y calle Pintor Velázquez nº 3. En este caso, se trata de dos parcelas reguladas actualmente por la norma zonal 6 "industria", enclavadas en el perímetro exterior del polígono industrial, colindantes con usos terciarios (oficinas y hotelero) y uso dotacional. El uso terciario existente del entorno junto con la presencia de usos residencial próximos justifica que el futuro uso de estas dos parcelas sea igualmente el terciario.

La delimitación entre la norma zonal de transformación y la norma zonal de industria, será más coherente y atenderá a criterios de homogeneidad. Coincidirá en la mayor parte de su extensión con manzanas completas y con elementos pertenecientes a la red viaria o espacios libres.

En total la nueva delimitación afecta a 8 manzanas y un total de 56 parcelas (actualmente: 37 parcelas). Por lo tanto la nueva delimitación afectaría a 19 nuevas parcelas.

Las manzanas y parcelas son las relacionadas a continuación indicándose en color rojo las nuevas incorporadas.

De la manzana catastral **56.792**, las parcelas con referencia catastral:

Parcela catastral	Situación
5679211 VK4857N	Calle Pintor Velázquez nº 3
5679212 VK4857N	Avda Valdelaparra nº 4

De la manzana catastral **53.781**, la parcela con referencia catastral:

Parcela catastral	Situación
53781 VK4857N	Avda de la Industria nº 4

Manzana catastral **54.732**, completa:

Parcela catastral	Situación
5473202 VK4857N	Avda de la Industria nº 5
5473208 VK4857S	CR Fuencarral nº 18
5473209 VK4857S	CR Fuencarral nº 20
5473212 VK4857S	CR Fuencarral nº 44
5473213 VK4857S	CR Fuencarral nº 46
5473214 VK4857S	Calle Metalurgia nº 2
5473215 VK4857S	Calle Metalurgia nº 4
5473216 VK4857S	Calle Metalurgia nº 6
5473219 VK4857S	Calle Metalurgia nº 10
5473221 VK4857S	Avda de la Industria nº 7
5473223 VK4857S	CR Fuencarral nº 22
5473224 VK4857S	CR Fuencarral nº 24
5473225 VK4857S	Avda de la Industria nº 7
5473226 VK4857S	Calle Metalurgia nº 8
5473228 VK4857S	CR Fuencarral nº 14

Manzana catastral **50.709**, completa:

Parcela catastral	Situación
5070901 VK4857S	Calle Metalurgia nº 1
5070903 VK4857S	Calle Francisco Gervás nº 2
5070904 VK4857S	Calle Francisco Gervás nº 4
5070905 VK4857S	Calle Francisco Gervás nº 6
5070908 VK4857S	CR Fuencarral nº 50

Manzana catastral **48.685**, completa:

Parcela catastral	Situación
4868503 VK4846N	CR Fuencarral nº 56
4868504 VK4846N	CR Fuencarral nº 58
4868505 VK4846N	CR Fuencarral nº 66
4868506 VK4846N	CR Fuencarral nº 68
4868507 VK4846N	CR Fuencarral nº 70
4868508 VK4847S	Calle Calabozos nº 9
4868509 VK4846N	Calle Calabozos nº 7
4868510 VK4846N	Calle Calabozos nº 5
4868511 VK4846N	Calle Calabozos nº 3
4868514 VK4846N	Calle Calabozos nº 13
4868516 VK4847S	Calle Calabozos nº 1
4868519 VK4846N	CR Fuencarral nº 54

De la manzana catastral **44.651**, las parcelas con referencia catastral:

Parcela catastral	Situación
4465103 VK4846N	CR Fuencarral nº 72
4465104 VK4846S	Calle San Rafael nº 2
4465105 VK4846S	Calle San Rafael nº 4
4465107 VK4846S	Calle San Rafael nº 6
4465108 VK4846S	Calle San Rafael nº 8
4465112 VK4846N	Calle Sepúlveda nº 4
4465113 VK4846N	Calle Sepúlveda nº 6

De la manzana **58.749** la parcela con referencia catastral:

Parcela catastral	Situación
5874903 VK 4857S	CR Madrid-Irun nº 8

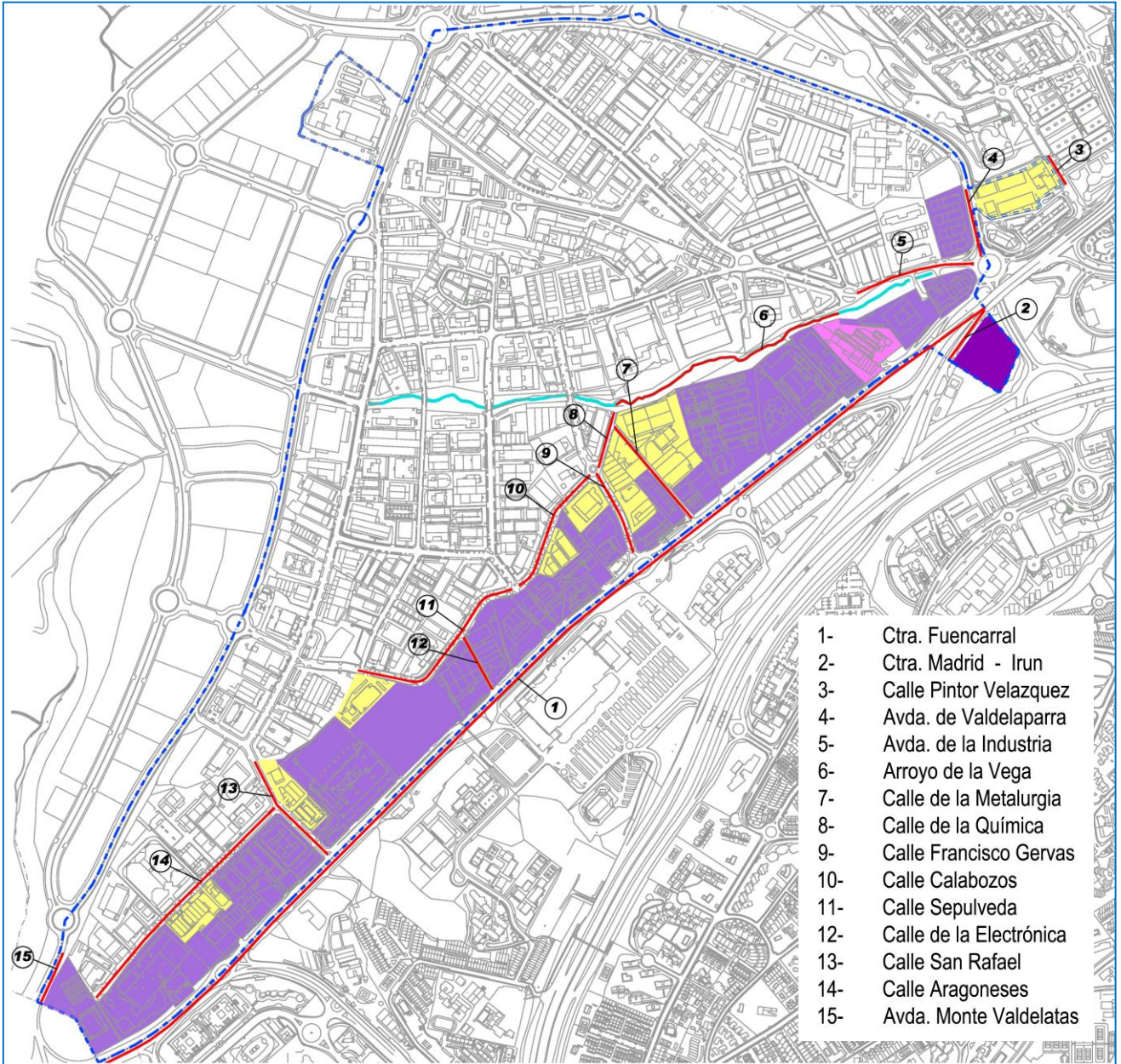
De la manzana catastral **41.631**, las parcelas con referencia catastral:

Parcela catastral	Situación
4163105 VK 4846S	Calle San Rafael nº 1
4163106 VK 4846S	Calle Aragoneses nº 3
4163107 VK 4846S	CR Fuencarral nº 92
4163108 VK 4846S	CR Fuencarral nº 96
4163109 VK 4846S	CR Fuencarral nº 98
4163110 VK 4846S	CR Fuencarral nº 100
4163111 VK 4846S	CR Fuencarral nº 102
4163112 VK 4846S	Calle Aragoneses nº 17
4163113 VK 4846S	CR Fuencarral nº 106
4163114 VK 4836S	Calle Aragoneses nº 18
4163117 VK 4846S	Calle Aragoneses nº 13
4163118 VK 4846S	Calle Aragoneses nº 15
4163130 VK 4836S	Avda Montes Valdelatas nº 87

La superficie de suelo afectada con esta ampliación es de 82.161 m<sup>2</sup>. Representa un 4,26% del suelo total del ámbito (1.925.033 m<sup>2</sup>). La nueva superficie regulada por la norma zonal 9. "transformación" pasa de 342.352 m<sup>2</sup> a 424.513 m<sup>2</sup>, (24,00% de incremento de suelo).



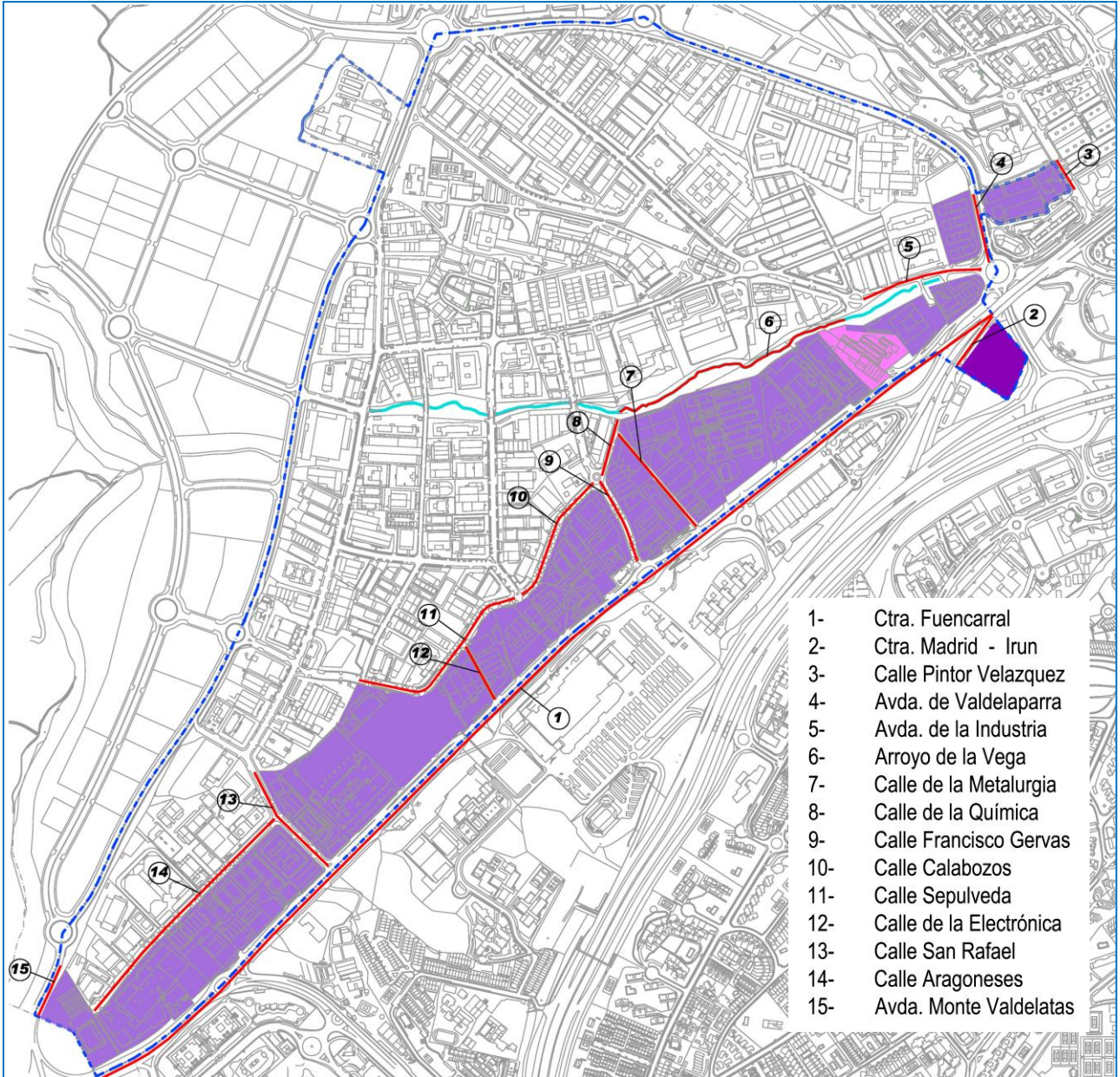
**NUEVAS PARCELAS. ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**




- ZONA DE AMPLIACION DE LA ORDENANZA TRANSFORMACION Nº 9.4.  
(Zona 6. Industria Grado 1º. Transformación a Zona 5. Terciario Grado 20º)
- ORDENANZA TRANSFORMACION "Carretera de Fuencarral I" Nº 9.4.  
(Zona 6. Industria Grado 1º. Transformación a Zona 5. Terciario Grado 20º)
- ORDENANZA TRANSFORMACION "Carretera de Fuencarral " Nº 9.2.  
(Zona 6. Industria Grado 1º. Transformación a Zona 5. Terciario Grado 20º)
- ORDENANZA TRANSFORMACION "Antigua N.I " Nº 9.5.  
(Zona 6. Industria Grado 2º. Transformación a Zona 5. Terciario Grado 21º)



**ESTADO MODIFICADO. ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**



 ORDENANZA TRANSFORMACION "Carretera de Fuencarral I" Nº 9.4.  
(Zona 6. Industria Grado 1º. Transformación a Zona 5. Terciario Grado 20º)

 ORDENANZA TRANSFORMACION "Carretera de Fuencarral " Nº 9.2.  
(Zona 6. Industria Grado 1º. Transformación a Zona 5. Terciario Grado 20º)

 ORDENANZA TRANSFORMACION "Antigua N.1 " Nº 9.5.  
(Zona 6. Industria Grado 2º. Transformación a Zona 5. Terciario Grado 21º)

### **2.1.2. Norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico". grado 20º "carretera de Fuencarral I", y grado 21º "Antigua N-I".**

#### SITUACION ACTUAL

La norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", grado 20º. "carretera de Fuencarral I", y grado 21º. "Antigua N-I", de aplicación a las parcelas reguladas por la norma zonal 9 "Transformación" grados 2º, 4º y 5º, que se transformen de uso Industrial (norma zonal 6) a uso Terciario (norma zonal 5), permite un porcentaje de uso industrial, en su clase A. "Industria artesana, pequeña industria o taller" y en su Clase B "taller del automóvil", en edificio compartido con otros usos, y con superficie inferior al 50% de la superficie edificable. Esta limitación se complementa con la imposibilidad de superar los 600 m<sup>2</sup> por actividad y los 25 CV de potencia.

Además el uso terciario en su clase B "Comercial, (grupo B1 Comercio en general), autorizable como uso característico, está limitado a 1.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima por parcela.

En el primer caso los usos industriales presentan una limitación añadida que en nada favorecen su implantación. En el caso de la industria artesana, pequeña industria o taller y el taller del automóvil, al tratarse de usos permitidos, estos deben localizarse en edificios con otros usos sin superar el 50% de la superficie edificable de la parcela, manteniendo por lo tanto un 50% obligatorio de uso terciario. La limitación añadida para cada actividad de 600 m<sup>2</sup> por local y 25 CV de potencia como máximo, que no existe en áreas industriales, excluye actividades de esta clase, que pueden requerir de una superficie de taller superior a 600 m<sup>2</sup> y mayor potencia.

En el segundo caso, uso terciario-comercial, la limitación impuesta de 1.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima por parcela, se presenta inadecuada tratándose de un uso característico, produciendo situaciones no deseadas de imposibilidad de implantaciones de actividades comerciales.

### CRITERIO MUNICIPAL DE ACTUACIÓN

A la vista de esta situación, se ha considerado necesario la eliminación de las limitaciones existentes actualmente en la norma zonal 5 " Edificación para uso terciario específico". Grado 20º. "Carretera de Fuencarral I", y grado 21º "Antigua N-I", en lo referente al uso industrial y al uso comercial.

Por lo tanto en la norma zonal 5. Uso Terciario. Grado 20º. "Carretera de Fuencarral" y grado 21º "Antigua N-I", de aplicación a las parcelas que se transformen de uso industrial a uso terciario, se permitirá:

- **Uso Industrial:** Industria artesana, pequeña industria o taller y el taller del automóvil. En edificio compartido con otros usos con la única limitación del porcentaje del 50% de la edificabilidad total. Se suprime el límite de 600m<sup>2</sup> y 25 CV por establecimiento, adoptando la regulación de las áreas industriales.
- **Uso Terciario: Comercial.** No tendrá limitación de superficie. Se suprime la limitación actual para el uso comercial de los 1.000 m<sup>2</sup> por establecimiento.

#### **2.1.3. Norma zonal 6. "industria".**

### SITUACION ACTUAL

Actualmente la norma zonal 6. Industria, establece que en cada parcela el uso industrial representará como mínimo el 75% de la superficie edificable, limitando los usos no asociados al industrial al 25% de la superficie edificable.

El polígono industrial acoge una gran diversidad de funciones. No solo actividades industriales, sino también del sector terciario (actividades comerciales, de hostelería, servicios inmobiliarios, financieros), en definitiva se trata de un polígono de actividades económicas, en donde debe convivir el uso industrial con las actividades comerciales y de servicios al sector.

Desde el Plan General de 1984, la normativa del polígono industrial ha sufrido diversas modificaciones, todas ellas encaminadas a la diversificación y flexibilización de los usos.

Con el PGOU 1984, los usos permitidos, complementarios del industrial eran el comercial asociado al industrial, oficinas asociado al industrial, bares y restaurantes limitados a 250 m<sup>2</sup> por local, sanitario limitado a 200 m<sup>2</sup> por local. No se permitía el uso Terciario oficinas o comercial no asociado al uso industrial. Se trataba de un polígono eminentemente industrial.

El PGOU de 1999, consciente de la necesidad que todo polígono industrial tiene de ofrecer servicios a los trabajadores de la zona, introduce en la norma zonal de aplicación la posibilidad de autorizar usos terciarios de oficinas no asociados al uso industrial. El uso de bares y restaurantes se permite en un porcentaje inferior al 25% de la edificabilidad en edificio compartido y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.

Posteriormente en el año 2002 se tramita la modificación puntual número 2 del PGOU 1999, en la que se flexibilizan los usos terciarios permitiendo además del uso de oficinas no asociado al industrial, el comercial, en un porcentaje inferior al 25% de la edificabilidad en edificio compartido y hasta 500 m<sup>2</sup> por local. Además se posibilita que estos usos puedan disponerse en edificio exclusivo dentro de la parcela. El límite para estos usos no industriales se fija en un 25% de la edificabilidad total de la parcela. Es decir el uso industrial debe mantener el 75% de la edificabilidad de la parcela.

El vigente PGOU 2009, mantiene los usos permitidos respecto del terciario e introduce usos dotacionales como el cultural, docente, administrativo, sanitario, en edificio exclusivo con el límite del 25% de la edificabilidad, ante la ausencia de dotaciones de carácter públicas en el polígono.

#### CRITERIO MUNICIPAL DE ACTUACION

La norma zonal actualmente permite, además del uso industrial, otros usos que complementen la actividad empresarial del polígono como el Terciario-oficinas, comercial y Recreativo, y los dotacionales cultural, docente, administrativo, sanitario, asistencial y deportivo. Cada uno de estos usos es permitido cumpliendo una doble condición; no superar un porcentaje individual respecto del total de la edificabilidad y no superar en su conjunto (suma de todos los usos permitidos), el 25% de la edificabilidad total de la parcela. Es decir, el uso industrial debe ocupar el 75% de la edificabilidad y el otro 25% puede ser ocupado por otros usos, respetando los porcentajes particulares que para cada

uno se fije. Porcentaje que es igual para todos ellos y que se fija en el 25% como puede verse en el siguiente cuadro:

*Cuadro usos: Norma zonal 6. "industria".*

**Estado actual.**

USOS	Superficie respecto total		≥ 75% de la edificabilidad de la parcela
	En edificio compartido	En edificio exclusivo	
INDUSTRIAL	Sin limitación	Sin limitación	
Terciario oficinas asociado al industrial	< 50%	---	
Terciario comercial asociado al industrial	< 30%	---	

USOS	Superficie respecto total		En su conjunto no pueden superar el 25% de la edificabilidad total de la parcela
	En edificio compartido	En edificio exclusivo	
Usos permitidos no asociados			
TERCIARIO COMERCIAL	< 25% y 500m2 local	< 25% y 500m2 local	
TERCIARIO OFICINAS	< 25% y 500m2 local	< 25% y 500m2 local	
TERCIARIO RECREATIVO D2	< 25% y 500m2 local	< 25% y 500m2 local	
DOTACIONAL CULTURAL	< 25%	< 25%	
DOTACIONAL DOCENTE	< 25%	< 25%	
DOTACIONAL ADMINISTRATIVO	< 25%	< 25%	
DOTACIONAL SANITARIO	< 25%	< 25%	
DOTACIONAL ASISTENCIAL	--	--	
DOTACIONAL DEPORTIVO	< 25%	< 25%	

Se plantea ahora la posibilidad de, por una parte aumentar el porcentaje del 25% máximo de edificabilidad para el conjunto de usos permitidos no asociados al industrial, hasta el límite del 50%, y por otra, aumentar los porcentajes individuales de determinados usos. En concreto, del uso terciario oficinas, el dotacional administrativo y los dotacionales sanitario, asistencial y deportivo. Todos ellos pasan de un 25% a un 50% de la edificabilidad de las parcelas. El terciario-oficinas también pasaría de 500m2 a 1.000 m2 por local.

El uso industrial sigue siendo el característico, y por lo tanto la norma zonal aplicable mantendrá la obligación de destinar el 50% de la edificabilidad total de las parcelas a uso industrial, y permitirá que en el otro 50% se puedan autorizar los usos permitidos no asociados al industrial, con sus limitaciones y sin superar en su conjunto el 50% de la edificabilidad máxima de la parcela que debe seguir dedicándose a uso industrial.

Al englobarse el ámbito del Plan Especial en el AH-4 "Polígono industrial", que no cumple los estándares dotacionales de redes locales por carecer el Ayuntamiento de parcelas calificadas con uso dotacional-equipamientos, se propone aumentar el porcentaje autorizable de usos dotacionales en las parcelas lucrativas, con el objetivo de dotar al polígono industrial de nuevos espacios para la localización de usos dotacionales de carácter social y facilitar la implantación de actividades y servicios que tendrían un perfecto acomodo en cada parcela, sin que se desvirtúe la zonificación establecida por el Plan General respecto de los usos característicos. En concreto los usos administrativo (por su similitud con el de oficinas), sanitarios (sin hospitalización), asistenciales y deportivo.

La presente modificación, respeta la premisa de mantener el 50% de la edificabilidad de la zona (parcelas reguladas por la norma zonal 6), con destino uso industrial, y no superar el 50% de la edificabilidad global para los usos permitidos.

Respecto del uso deportivo se propone incluir la posibilidad de establecerse como alternativo al industrial, en coexistencia con el uso de la zona, y que pueda sustituir al característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela. Será el mercado y la demanda de estos usos lo que en definitiva determine si el destino final de las citadas parcelas es industrial o dotacional-deportivo; usos urbanísticamente compatibles, que pueden coexistir en un mismo ámbito territorial.

*Cuadro usos: Norma zonal 6. "industria".*

**Estado modificado.**

USOS	Superficie respecto total		≥ 50% de la edificabilidad de la parcela
Uso característico	En edificio compartido	En edificio exclusivo	
INDUSTRIAL	Sin limitación	Sin limitación	
Terciario oficinas asociado al industrial	< 50%	---	
Terciario comercial asociado al industrial	< 30%	---	

USOS	Superficie respecto total		En su conjunto no pueden superar el 50% de la edificabilidad total de la parcela
Usos permitidos no asociados	En edificio compartido	En edificio exclusivo	
TERCIARIO COMERCIAL	< 25% y 500m2 local	< 25% y 500m2 local	
TERCIARIO OFICINAS	< 50% y 1000m2 local	< 50% y 1000m2 local	
TERCIARIO RECREATIVO D2	< 25% y 500m2 local	< 25% y 500m2 local	
DOTACIONAL CULTURAL	< 25%	< 25%	
DOTACIONAL DOCENTE	< 25%	< 25%	
DOTACIONAL ADMINISTRATIVO	< 50%	< 50%	
DOTACIONAL SANITARIO	< 50%	< 50%	
DOTACIONAL ASISTENCIAL	< 50%	< 50%	
DOTACIONAL DEPORTIVO	Sin limitación	Sin limitación	



#### **2.1.4. Norma zonal 6. "industria". Grado 3º "Industria aislada vía perimetral".**

##### SITUACION ACTUAL

La actual finca con referencia catastral 4479801VK4847N, situada en la calle de La Granja nº 49, está compuesta de dos áreas con el mismo uso pero diferente regulación urbanística. La razón por la cual la finca tiene dos regulaciones distintas se debe a que la misma presentaba en el año 2005, una doble clasificación urbanística, como suelo urbano y como suelo urbanizable; situándose las instalaciones industriales que hoy se encuentran en funcionamiento en el suelo clasificado como urbano, norma zonal 6 "industria" grado 3º "industria aislada vía perimetral", y estando incluido el resto en el sector colindante de suelo urbanizable "Valdelacasa", en una superficie de 4.485 m2.

El Ayuntamiento de Alcobendas aprobó el Plan de Sectorización y el Plan Parcial del sector "Valdelacasa", en cuyo ámbito se incluyen las porciones de terreno que no tenían la clasificación de urbano. La superficie descrita se incluyó en el Proyecto de Delimitación y Expropiación del sector "Valdelacasa". Como consecuencia de la doble categoría urbanística que presentaba la parcela y el diferente planeamiento aplicable, fue necesario acometer la regularización de los linderos, procurando una racional ordenación y conciliando, a un tiempo, tanto la gestión urbanística a desarrollar en el sector "Valdelacasa", como el mantenimiento de la actividad industrial.

Para proceder a la regularización de linderos el titular de la parcela, cedió al Consorcio de Valdelacasa, en el marco del proceso expropiatorio, las porciones de terreno de su propiedad incluidas en el sector "Valdelacasa"; cesión que se formalizó en su momento en el convenio expropiatorio, mediante permuta de terrenos en pago del justiprecio, y en el acta de ocupación y pago que se levanta a tal efecto.

El Consorcio de Valdelacasa, cedió en permuta y en pago del justiprecio, al titular de la parcela, dos franjas de terreno con una superficie de 4.485 m2 y una edificabilidad de 0,457 m2/m2, conforme los criterios de reparto y asignación de derechos aplicables a los propietarios del ámbito, franjas que hoy se encuentran calificadas en el planeamiento del sector "Valdelacasa", con uso industrial, siendo de aplicación la ordenanza Industrial. Grado 3º "Parcela de regularización", con una superficie edificable de 2.050 m2.

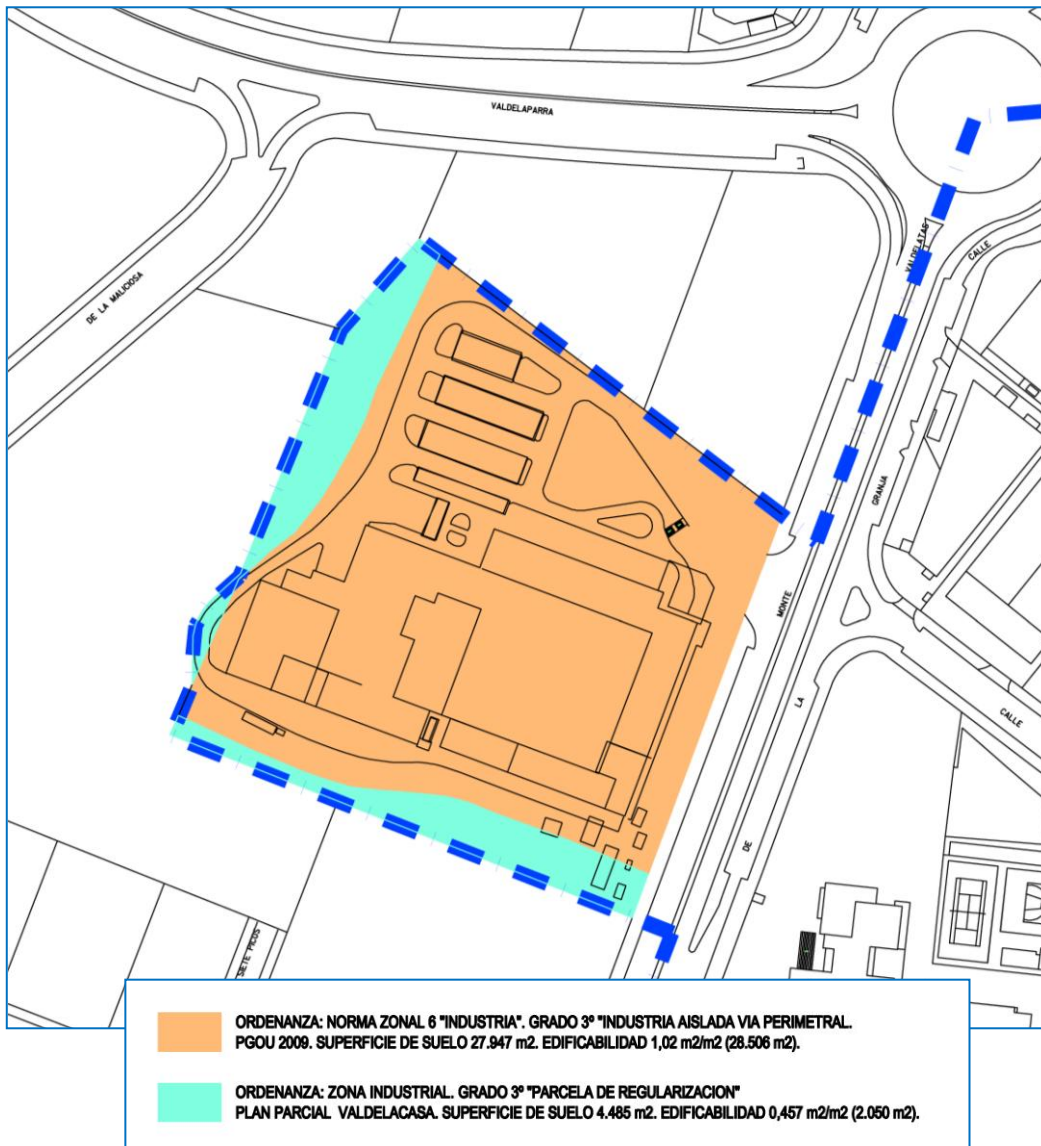
Por lo tanto, la finca con referencia catastral 4479801VK4847N, posee dos áreas de terreno afectadas por distinta regulación urbanística:

Área 1: 27.947 m<sup>2</sup> de suelo

Ordenanza: Norma Zonal 6 "INDUSTRIA". Grado 3º "Industria aislada vía perimetral" del PGOU 2009: Edificabilidad: 1,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (28.506 m<sup>2</sup>)

Área 2: 4.485 m<sup>2</sup> suelo

Ordenanza: Zona Industrial . Grado 3º "Parcela de regularización" del Plan Parcial "Valdelacasa": Edificabilidad: 0,457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (2.050 m<sup>2</sup>)



### CRITERIO MUNICIPAL DE ACTUACION

A la vista de estos hechos, y con el objetivo de racionalizar la ordenación de la parcela catastral 4479801VK4847N, se propone aplicar a la totalidad de la parcela una única regulación urbanística que englobe las características generales de ambas porciones de terrenos. El criterio será el siguiente:

La totalidad de la parcela con una superficie registral de 32.432 m<sup>2</sup> se regulará por la norma zonal 6 "industria". Grado 3º "Industria aislada vía perimetral", que tendrá los siguientes parámetros:

Respecto de la edificabilidad máxima será la suma de las edificabilidades correspondientes a las dos porciones. Es decir, 28.506 m<sup>2</sup> + 2.050 m<sup>2</sup> = 30.556 m<sup>2</sup>.

Respecto de los retranqueos: la norma zonal 6. Grado 3º establece unos retranqueos según los diferentes linderos: 10 metros a la alineación oficial, 4 metros al lindero del fondo y 3 metros a los laterales. La ordenanza correspondiente al sector Valdelacasa que afecta a las dos franjas de regularización establece 6 metros a todos los linderos. Por lo tanto, se adoptará para la parcela actual los siguientes retranqueos: 10 metros a la alineación oficial, 3 metros al lindero norte y 6 metros a los linderos oeste y sur.

Respecto de la altura máxima: la norma zonal 6. Grado 3º establece una altura máxima de 10 metros. Sobre las dos franjas correspondientes al sector Valdelacasa la altura máxima permitida es de 15 metros. Las dos franjas de regularización son estrechas y tienen una forma irregular de modo que, una vez establecidos los retranqueos mínimos, la superficie de suelo con capacidad para albergar edificación con esa altura es muy escasa y de forma alargada que lo convierten prácticamente en inviable. Por lo tanto se adopta como altura máxima para toda la parcela la de 10 metros.

Respecto de la ocupación máxima: la norma zonal 6. Grado 3º, establece un 60% mientras que para las dos franjas correspondientes al sector Valdelacasa la ocupación depende de la separación a los linderos. La ocupación de la parcela por lo tanto será la fusión de ambos conceptos e implica respetar la separación a linderos (retranqueos) y además el 60%.

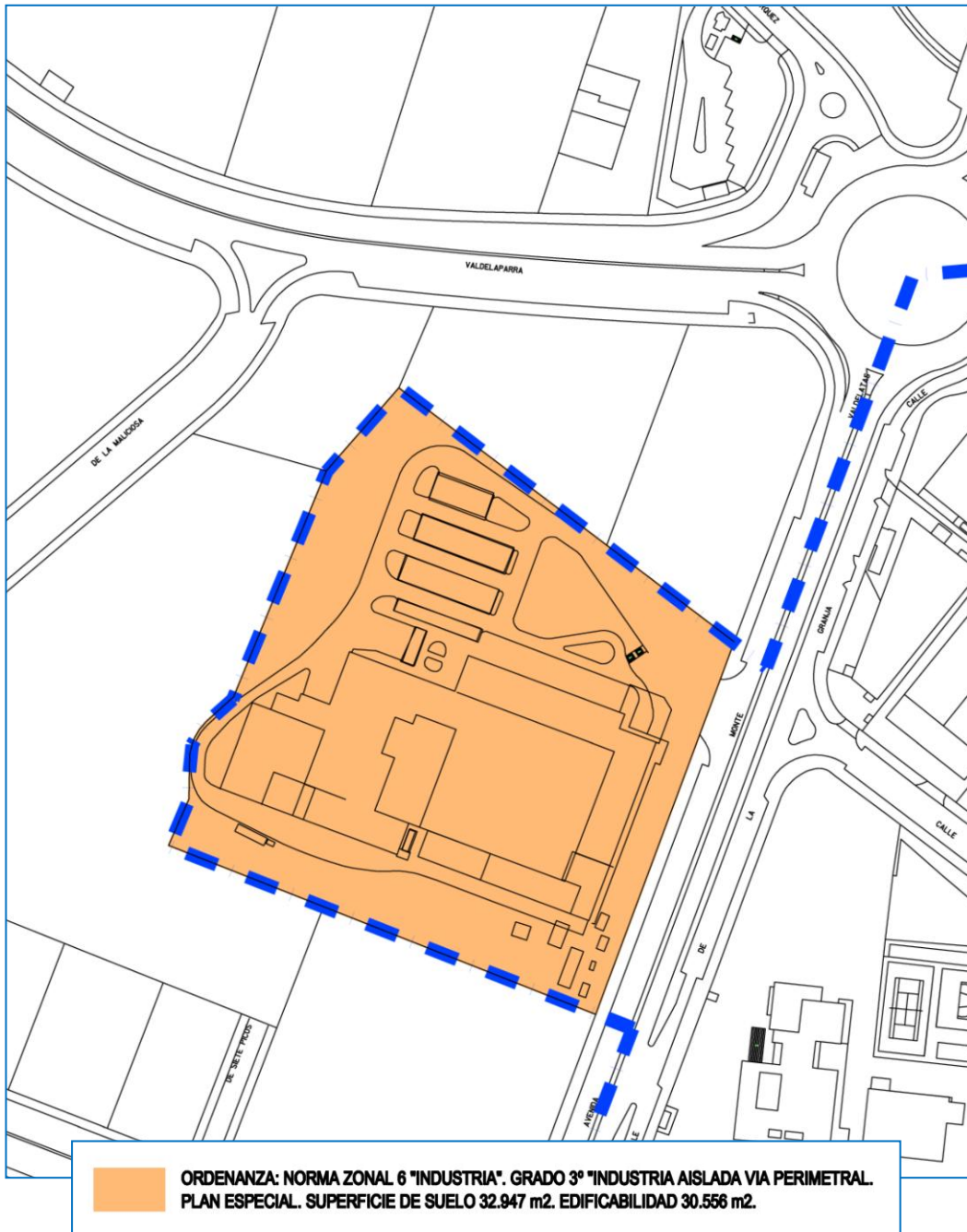
En cuanto a los usos ambas porciones de terreno tienen la misma regulación de usos característicos y permitidos y por lo tanto se adoptarán los establecidos en la norma zonal 6. Grado 3º.

### Cuadro regulación ACTUAL

Área 1		Área 2	
27.947 m2 suelo		4.485 m2 suelo	
Ordenanza		Ordenanza	
<b>Norma Zonal 6 "INDUSTRIA". Grado 3º "Industria aislada vía perimetral". PGOU 2009</b>		<b>Zona Industrial. Grado 3º. "Parcela de regularización". Plan Parcial "Valdelacasa"</b>	
Edificabilidad	1,02m2/m2.(28506 m2)	Edificabilidad	0,457m2/m2 (2.050 m2)
retranqueos	10 m alineación oficial; 4 m fondo; 3 resto	retranqueos	6 m a todos los linderos
Altura máxima	10 m	Altura máxima	15 m
Ocupación máxima	60%	Ocupación máxima	Definida por el retranqueo

### Cuadro regulación ESTADO MODIFICADO

Área ÚNICA	
32.947 m2 suelo	
Ordenanza	
<b>Norma Zonal 6 "INDUSTRIA". Grado 3º "Industria aislada vía perimetral". PLAN ESPECIAL</b>	
Edificabilidad	30.556 m2
retranqueos	10 m alineación oficial; , 3 metros al lindero norte y 6 metros a los linderos oeste y sur.
Altura máxima	10 m
Ocupación máxima	60% respetando la separación a linderos



## **2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL**

---

Como ya se ha dicho anteriormente, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid posibilita la modificación de los Planes Generales y los de Sectorización, exclusivamente en lo concerniente a las condiciones y/o elementos de la ordenación pormenorizada establecidos por ellos, a través tanto de los Planes Parciales como de los Planes Especiales.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece con cierto detalle la definición y condiciones de diferenciación de las determinaciones o elementos de la ordenación estructurante (propia del planeamiento general) y aquellas otras de la pormenorizada (correspondientes al planeamiento de desarrollo). Esta definición se realiza en el artículo 35 de la Ley, teniendo como referencia las determinaciones contenidas en los artículos 33.1.d) y 34 3 de la misma Ley.

No obstante, además de que el articulado es por sí solo muy clarificador al respecto, el apartado VII de la Exposición de Motivos de la propia Ley 9/2001, lo es aún más si cabe:

“En el título II la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística municipal (art. 33.1.d)) diferencia las determinaciones estructurantes, correspondiente al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo. Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Son determinaciones pormenorizadas aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Son una determinación estructurante del planeamiento los elementos de las redes públicas o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles: Los que conforman la red supramunicipal, la red general y la red local. Este sistema de redes públicas se localiza sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita por los promotores del suelo y se integra dentro de las reservas para dotaciones cuyos estándares se revisan o modifican radicalmente respecto de los establecidos por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y su Reglamento de Planeamiento de 1.978, justificando este

hecho en el cambio sustantivo de la realidad social y urbana de la Comunidad de Madrid desde entonces hasta nuestros días.....

Son determinaciones estructurantes las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. En suelo urbano consolidado, la superficie edificable de cada solar o parcela vendrá definida según las condiciones de intensidad edificatoria.....”.

En virtud de lo anterior, 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 modificación, mejora y ampliación de los usos pormenorizados previstos, posibilitando la instalación de nuevas actividades, o consolidando y ampliando las existentes. El presente Plan Especial mejora la ordenación pormenorizada del Plan General vigente, toda vez que se posibilita un mejor aprovechamiento del suelo del polígono industrial.

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.*

### **2.3. DETERMINACIONES NORMATIVAS**

---

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.

A tal efecto, cabe resaltar que el Plan Especial se centra en tres tomos concretos del Plan General: TOMO. NORMAS URBANÍSTICAS y TOMOS: PLANOS III y IV

1. En primer lugar, con respecto al contenido de afección sobre el Tomo de Normas Urbanísticas, cabe hacer las siguientes consideraciones:

El presente Plan Especial incide exclusivamente sobre el Título V (Normas particulares del Suelo Urbano), en concreto:

Dentro del Capítulo 14º. "Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas Zonales."

- Se revisa el régimen de las obras y de los usos en relación con la norma zonal 9. "Transformación", en sus grados 2º, 4º. "carretera de Fuencarral" y grado 5º "Antigua N-I".
- Se flexibiliza puntualmente el régimen del uso industrial y comercial en relación con la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico". Grado 20º . "Carretera de Fuencarral I", y grado 21º "Antigua N-I".
- Se ordena la compatibilidad de usos permitidos: terciario-oficinas y dotacionales en relación con la norma zonal 6. "Industria".
- Por último, con respecto al ámbito de aplicación de la norma zonal 6. "Industria", Grado 3º "Industria aislada vía perimetral", se revisa su delimitación de acuerdo a la regularización de linderos efectuada, incorporando las actualizaciones necesarias a los parámetros básicos de aplicación.

2. En segundo lugar, con respecto al contenido de afección sobre los Tomos de PLANOS III y IV, cabe hacer las siguientes consideraciones:

El presente Plan Especial incide exclusivamente sobre los planos de Clasificación , calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria y alineaciones (planos nº 5), hojas 12, 16, 17, 20, 21, 25, 26, 32, revisando la delimitación de la norma zonal 9 "Transformación". Grado 4º. "carretera de Fuencarral", y de la norma zonal 6. "industria". Grado 3º "industria aislada vía perimetral".

En conclusión, el contenido íntegro de los aspectos modificados y actualizados en el presente documento de Plan Especial mantienen su marco de afección exclusivo sobre determinaciones de carácter pormenorizado del Plan General, en estricto cumplimiento de



lo previsto en la Ley 9/2.001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y, por tanto, plenamente amparados en la figura de planeamiento que se ha desarrollado a tal efecto.

A continuación se transcribe el tenor literal integro, en su nueva redacción, de todo el articulado normativo del Tomo de Normas Urbanísticas (Capítulo 14º. "Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas Zonales), que establece el presente Plan Especial.

## **TOMO. NORMAS URBANÍSTICAS**

Se recogen a continuación todos aquellos aspectos de la ordenación pormenorizada cuya modificación se propone en el presente Plan Especial de Mejora, transcribiendo el texto definitivo de cada uno de los artículos afectados en el tomo de Normas Urbanísticas del PGOU.

### **14.9 ZONA 9. TRANSFORMACION**

Se revisa el régimen de las obras y de los usos en relación con la norma zonal 9. "Transformación", en sus grados 2º, 4º. "carretera de Fuencarral" y grado 5º "Antigua N-I", actualizando la documentación contenida, según el siguiente texto modificado.

#### **14.9.4. Condiciones de uso**

El apartado 14.9.4 queda redactado del siguiente tenor literal:

".....

#### *14.9.4. Condiciones de uso*

*El nuevo uso, se regirá por las normas generales que lo regulan en éste Plan General y por la norma zonal que se establece, en cada caso, en el plano 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y en la ficha correspondiente.*

*Para los grados 2º, 4º. "carretera de Fuencarral" y grado 5º "Antigua N-I", el nuevo régimen será el siguiente:*

- 1. La transformación de la norma zonal 6. "Industria" a la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", se podrá solicitar cuando:*

- *Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.*
  - *Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico".*
2. *En las parcelas donde exista actividad industrial, y en las que habiendo cesado la actividad industrial por completo el propietario no solicite el cambio a la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", será de aplicación la norma zonal 6. "Industria".*

Para este caso, el régimen de las obras y de los usos será el siguiente:

- **Régimen de las obras:**

Se permitirán todas excepto las que supongan ampliación del volumen del edificio existente. Se permitirán ampliaciones de superficie dentro del volumen existente y ocupaciones exteriores imprescindibles para el cumplimiento de la normativa de seguridad en caso de incendio.

- **Régimen de los usos**

Se podrán mantener los usos y actividades existentes. Se podrán implantar únicamente las actividades industriales comprendidas en el anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, (excepto las señaladas con los números 3, 7, 10, 13 y 19: despiece de animales; almacenamiento productos petrolíferos; producción de celulosa; fabricación materiales construcción; cría, adiestramiento de animales.), que deben someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades cuya resolución es competencia exclusiva del Ayuntamiento.

3. *A las parcelas sin edificar se les aplica automáticamente la ordenanza 5. "Edificación para uso terciario específico", en su grado correspondiente. El propietario no podrá acogerse a la ordenanza 6. "Industria".*

### **Fichas de los ámbitos de sometidos a ordenanza de transformación.**

Se corrigen las fichas de los grados 2º, 4º. "carretera de Fuencarral" y grado 5º "Antigua N-I, según el siguiente texto modificado:

**FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**

DENOMINACIÓN	CARRETERA DE FUENCARRAL	Nº	<b>9.2</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			<b>5-21</b>
EDIFICABILIDAD:			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-4	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN			DIRECTA

**OBJETIVOS**

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona.

**OBSERVACIONES**

Se podrá realizar la transformación por parcelas independientes coordinadas en dos subparcelas. La ordenación se realizará en un único volumen mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.20, "Carretera de Fuencarral".

En tanto no se produzca la transformación, la totalidad de las edificaciones existentes en la parcela se regulará por la Norma Zonal 6.1.

La transformación de la norma zonal 6.1, a la norma zonal 5.20, se podrá solicitar cuando:

- Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
- Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5.20,

En las parcelas donde exista actividad industrial, y en las que habiendo cesado la actividad industrial por completo el propietario no solicite el cambio a la norma zonal 5.20, será de aplicación la norma zonal 6.1, con el régimen de usos y obras señalado en el apartado 14.9.4 de las NNUU.

A las parcelas sin edificar se les aplica automáticamente la ordenanza 5. 20. El propietario no podrá acogerse a la ordenanza 6.1

**FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**

DENOMINACIÓN	CARRETERA DE FUENCARRAL I	Nº	<b>9.4</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	<b>5-17, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 38,39</b>		
EDIFICABILIDAD:			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-4	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL
GESTIÓN	DIRECTA		

**OBJETIVOS**

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona.

**OBSERVACIONES**

Se podrá realizar la transformación por parcelas independientes.

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.20, "Carretera de Fuencarral".

En tanto no se produzca la transformación, la totalidad de las edificaciones existentes en la parcela se regulará por la Norma Zonal 6.1.

La transformación de la norma zonal 6.1, a la norma zonal 5.20, se podrá solicitar cuando:

- Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
- Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5.20,

En las parcelas donde exista actividad industrial, y en las que habiendo cesado la actividad industrial por completo el propietario no solicite el cambio a la norma zonal 5.20, será de aplicación la norma zonal 6.1, con el régimen de usos y obras señalado en el apartado 14.9.4 de las NNUU.

A las parcelas sin edificar se les aplica automáticamente la ordenanza 5. 20. El propietario no podrá acogerse a la ordenanza 6.1

**FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**

DENOMINACIÓN	ANTIGUA N-I	Nº	<b>9.5</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			<b>5-21</b>
EDIFICABILIDAD:			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-4	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL
GESTIÓN			DIRECTA

**OBJETIVOS**

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona.

**OBSERVACIONES**

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.21. "Edificación para uso terciario específico".

La transformación de la norma zonal 6.2, a la norma zonal 5.21, se podrá solicitar cuando:

- Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
- Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5.21.

En tanto no se produzca la transformación estará regulado por el uso industrial. Norma Zonal 6.2.

Si en la parcela cesa por completo la actividad industrial y el propietario no solicita el cambio a la norma zonal 5.21, será de aplicación la norma zonal 6.2, con el régimen de usos y obras señalado en el apartado 14.9.4 de las NNUU.

## **14.5 ZONA 5. EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO ESPECÍFICO**

Se flexibiliza puntualmente el régimen del uso industrial y comercial en relación con la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico". Grado 20º . "Carretera de Fuencarral I", y grado 21º "Antigua N-I", actualizando la documentación contenida, según el siguiente texto modificado:

### **14.5.4. Usos pormenorizados**

Se suprime el párrafo siguiente:

"...

*.En los grados 20 y 21 el uso Terciario. Clase B: Comercial (Grupo 1; comercio en general) se limita a 1.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima por parcela.*

...."

Se modifica para los grados 20 y 21 las situaciones respecto de los usos de la Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller y Clase B: Taller del automóvil.

### ***Usos permitidos.***

"....

*En los grados 20 y 21 los usos Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller y Clase B: Taller del automóvil, se autorizan en edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable, sin limitación de potencia y superficie por local.*

...."

## **14.6. ZONA 6. INDUSTRIA**

Se flexibilizan los usos permitidos: terciario-oficinas y dotacionales en relación con la norma zonal 6. "Industria". Se revisa la delimitación de la norma zonal 6. "Industria", Grado 3º "Industria aislada vía perimetral", de acuerdo a la regularización de linderos efectuada, actualizando la documentación contenida, según el siguiente texto modificado:

#### **14.6.4. Usos pormenorizados**

Se modifica el porcentaje de superficie para el uso característico industrial, estableciéndose en un 50%.

El uso industrial sigue siendo el característico, y por lo tanto la norma zonal aplicable mantendrá la obligación de destinar el 50% de la edificabilidad total de las parcelas a uso industrial, y permitirá que en el otro 50% se puedan autorizar los usos permitidos no asociados al industrial, con sus limitaciones y sin superar en su conjunto el 50% de la edificabilidad máxima de la parcela.

Dentro de los usos permitidos se aumenta el porcentaje individual de los usos de oficinas, administrativo y los dotacionales sanitario, asistencial y deportivo, pasando de un 25% a un 50% de la edificabilidad de la parcela.

Como uso alternativo al industrial se incorpora el deportivo. Este uso podrá sustituir al característico industrial en la parcela.

“.....

#### **14.6.4. Usos pormenorizados**

- **Uso característico**

*Uso industrial: En cada parcela el uso industrial será el uso pormenorizado predominante, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Dentro de este 50% mínimo, se podrán disponer los usos permitidos asociados al industrial (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% de la superficie edificable que corresponderá al uso industrial. No obstante se admite como uso característico en edificio exclusivo el Comercial (grupo B2. Estaciones de Servicio), así como el Dotacional Clase C (Red de Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes), en todos sus tipos y situaciones.*

*Los usos no asociados al Industrial, es decir, Terciario Clase B (Comercial), Clase C (Oficinas) , Clase D-2 (terciario recreativo, establecimiento para consumo de bebidas y comidas) y Dotacional no superarán en su conjunto el porcentaje del 50% de la superficie máxima edificable en la parcela.*

....”



"....

• **Usos permitidos y alternativos**

Los usos permitidos y alternativos no podrán superar el 50% de la superficie edificable total de la zona.

**Usos permitidos**

Terciario:

- Clase B: Oficinas; no asociado al uso característico
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable y hasta 1.000 m<sup>2</sup> por local.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 50% de la superficie edificable y hasta 1.000 m<sup>2</sup>

Dotacional:

- Clase A-4: Administrativo.
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario. (sin hospitalización)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Asistencial
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

...."

"....

**Usos alternativos.**

Se admiten los siguientes usos alternativos que podrán sustituir al uso característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela.

- Clase A-9: Deportivo
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
  - . Situación 4ª. Al aire libre.

...."

### **14.6.5. Intensidad de uso**

Con respecto al ámbito de aplicación de la norma zonal 6. "Industria", Grado 3º "Industria aislada vía perimetral", se actualizan los parámetros básicos de aplicación del cuadro de características así como los retranqueos del apartado d), como consecuencia de la regulación de los linderos.

".....

### **14.6.5. Intensidad de uso**

Cuadro de características:

<b>Grado</b>	<b>Edificabilidad m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Ocupación máxima</b>	<b>Altura máxima</b>
1. Polígono industrial	1,25*	50%	15 m.
2. Antigua N-I	1,25	60%	15 m
3. Industria aislada.	30.556 m <sup>2</sup>	60%	10 m.
4. Avda. de la Industria	6.421,25 m <sup>2</sup> (**)	***	15 m
5. c/ Torres-Quevedo	1,25	60%	15 m

...."

".....

d) Retranqueos

- Para el grado 3º

10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcela.

3 metros al lindero norte y 6 metros a los linderos oeste y sur.

...."

El presente Plan Especial, incorpora como **anexo 1** los artículos afectados del tomo de Normas Urbanísticas del PGOU, al objeto de disponer de un texto refundido del instrumento de planeamiento general.

### 3. PLANOS

Las modificaciones propuestas por el presente Plan Especial se llevan a cabo sobre determinaciones de carácter pormenorizado del PGOU, tal y como se ha justificado anteriormente en el presente documento.

Dichos cambios afectan a aspectos relacionados con la compatibilidad de usos pormenorizados, garantizando el mantenimiento en todo momento de los usos globales característicos, así como a la delimitación de la norma zonal 9 "Transformación". Grado 4º y de la norma zonal 6. "industria". Grado 3º .

Por lo tanto, la actualización de dichos aspectos de la ordenación vigente del PGOU, presenta una relación directa con la definición gráfica, afectando exclusivamente a los planos de la colección nº 5 " Clasificación , calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria y alineaciones ": hojas 12, 16, 17, 20, 21, 25, 26, 32.

En este sentido el presente Plan Especial, incorpora como **anexo 2** los planos correspondientes al PGOU que se ven afectados (hojas 12, 16, 17, 20, 21, 25, 26 y 32), al objeto de disponer de un texto refundido del instrumento de planeamiento general.

#### 3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

P.I.1	SITUACIÓN. FOTOGRAFIA AÉREA	E: 1/20.000
P.I.2	LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	E: 1/5.000

#### 3.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

P.O.1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	E: 1/5.000
P.O.2	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL PGOU 2009	E: 1/5.000
P.O.3	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL NORMA ZONAL 9. GRADOS 2º, 4º y 5º	E: 1/5.000
P.O.4	PLANO DE CALIFICACIÓN. AMPLIACION PROPUESTA NORMA ZONAL 9. GRADOS 2º, 4º y 5º	E: 1/5.000
P.O.5	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO PROPUESTO NORMA ZONAL 9. GRADOS 2º, 4º y 5º	E: 1/5.000

P.O.6	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL FINCA 4479801VK4847N	E: 1/5.000 E: 1/1.000
P.O.7	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO PROPUESTO FINCA 4479801VK4847N	E: 1/5.000 E: 1/1.000
P.O.8	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO	E: 1/5.000

### 3.3. PLANOS MODIFICADOS DEL PGOU 2009

PLANOS Nº 5	CLASIFICACION, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES	E: 1/1.000
HOJAS Nº 12, 16, 17, 20, 21, 25, 26 Y 32		

Alcobendas, julio de 2012

FDO. Pedro de la Torre Hernández  
Arquitecto. Servicio de Urbanismo

FDO. Francisco López Mora  
Director de Servicio de Urbanismo

### 3. PLANOS

#### 3.2. PLANOS DE INFORMACIÓN

P.I.1	SITUACIÓN. FOTOGRAFIA AÉREA	E: 1/20.000
P.I.2	LOCALIZACION EN EL MUNICIPIO	E: 1/5.000

#### 3.4. PLANOS DE ORDENACIÓN

P.O.1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	E: 1/5.000
P.O.2	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL PGOU 2009	E: 1/5.000
P.O.3	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL NORMA ZONAL 9. GRADOS 2º, 4º y 5º	E: 1/5.000
P.O.4	PLANO DE CALIFICACIÓN. AMPLIACION PROPUESTA NORMA ZONAL 9. GRADOS 2º, 4º y 5º	E: 1/5.000
P.O.5	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO PROPUESTO NORMA ZONAL 9. GRADOS 2º, 4º y 5º	E: 1/5.000
P.O.6	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL FINCA 4479801VK4847N	E: 1/5.000 E: 1/1.000
P.O.7	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO PROPUESTO FINCA 4479801VK4847N	E: 1/5.000 E: 1/1.000
P.O.8	PLANO DE CALIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO	E: 1/5.000

**ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU 2009**

- TOMO DE NORMAS URBANÍSTICAS  
(páginas 263, 264, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 281 bis, 283, 285, 286)



- En los grados 3, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 24, 25 y 30 se permite además de los anteriores el uso Terciario Recreativo:
- Clase D: Terciario Recreativo. D-1 (salas de reuniones)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite .
- Clase D: Terciario Recreativo. D-3 (Espectáculos)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

En los grados 9 y 30 no se autoriza el uso Terciario. Clase B Comercial (grupo B1 Comercio en general)

En el grado 16 y 29 únicamente se permite el uso Terciario. Clase B Comercial (grupo B2; Estaciones de Servicio) situación 1ª. En edificio Exclusivo.

### **Usos permitidos. (para todos los grados)**

#### Residencial:

- Clase A (vivienda): una como máximo por establecimiento terciario, 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 de estudiantes, institucionales) excepto residencias de ancianos.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª. Inferior al 25% de la superficie edificable.

#### Industrial:

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller
  - . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase B: Taller del automóvil
  - . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase C: Almacenaje
  - . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

#### Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase A-3: Docente
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Asistencial.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . 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 los grados 2 y 3 los usos permitidos podrán situarse en plantas de semisótano y sótano (cota de suelo por encima del nivel -5,50 metros) independientes de la planta baja.
- En los grados 6, 7 y 33 no se permite el uso industrial.
- En el grado 15 se permite el uso industrial únicamente en clase B. Taller del automóvil, en toda la parcela sin limitación de superficie.
- En los grados 20 y 21 no se autoriza el uso Residencial. Clase B (Residencia Comunitaria). Los usos Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller y Clase B: Taller del automóvil, se autorizan en edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable, sin limitación de potencia y superficie por local.
- En el grado 16 y 29 únicamente se permite el uso Terciario. Clase B Comercial (Grupo B1, comercio en general). Situación 1ª, edificio exclusivo y situación 2ª, edificio compartido con otros usos. En ambos casos vinculado al uso de Estación de servicio.
- En los grados 26, 27 y 28 se permite el uso de espacios profesionales en uso de oficinas con un límite máximo del 40% de la edificabilidad de la parcela.
- En el grado 30 "cielo de Madrid" se autorizan el uso comercial B1 (comercio en general), con un límite del 10% de la edificabilidad máxima.
- En el grado 32 se permiten todas las clases del uso Dotacional sin limitaciones.

### Usos prohibidos

Los no permitidos

## 14.6. ZONA 6. INDUSTRIA

### 14.6.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 6 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Se determinan los siguientes grados:

- Grado 1º. Industrial continuo.
- Grado 2º. Antigua N-I
- Grado 3º. Industria aislada vía perimetral.
- Grado 4º. Avda. de la Industria
- Grado 5º. C/ Torres-Quevedo

### 14.6.2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la edificación aislada resultante de aplicar las determinaciones de esta norma zonal.

Se autoriza asimismo la edificación adosada, mediante actuación unitaria con licencia única para todo el conjunto, siendo preceptiva la redacción, previa a la edificación, de un Estudio de Detalle que defina la definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de las presentes normas urbanísticas, con una superficie mínima edificable por unidad de 200 m<sup>2</sup> y con accesos únicos. En todo caso el espacio no ocupado por la edificación tendrá la consideración de libre privado, red viaria o aparcamiento.

### 14.6.3. Obras permitidas

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

### 14.6.4. Usos pormenorizados

- **Uso característico**

Uso industrial: En cada parcela el uso industrial será el uso pormenorizado predominante, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Dentro de este 50% mínimo, se podrán disponer los usos permitidos asociados al industrial (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% de la superficie edificable que corresponderá al uso industrial. No obstante se admite como uso característico en edificio exclusivo el Comercial (grupo B2. Estaciones de Servicio), así como el Dotacional Clase C (Red de Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes), en todos sus tipos y situaciones.

Los usos no asociados al Industrial, es decir, Terciario Clase B (Comercial), Clase C (Oficinas) , Clase D-2 (terciario recreativo, establecimiento para consumo de bebidas y comidas) y Dotacional no superarán en su conjunto el porcentaje del 50% de la superficie máxima edificable en la parcela.

#### Industria:

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller
  - . Situación 5ª. En áreas industriales. Sin limitación
- Clase B: Taller del automóvil
  - . Situación 5ª. En áreas industriales. Sin limitación
- Clase C: Almacenaje
  - . Situación 5ª. En áreas industriales. Sin limitación
- Clase D: Industria ligera o media
  - . Situación 5ª. En áreas industriales. Sin limitación
- Clase E: Servicios Empresariales
  - . Situación 5ª. En áreas industriales. Sin limitación

#### Terciario:

- Clase B: Comercial (grupo 2. Estaciones de Servicio)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo

- **Usos permitidos y alternativos**

Los usos permitidos y alternativos no podrán superar el 50% de la superficie edificable total de la zona.

#### **Usos permitidos**

##### Residencial:

- Clase A (vivienda): categoría 1ª. En edificación unifamiliar (una como máximo por establecimiento industrial destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).

##### Terciario:

- Clase B: Comercial (grupo B1. comercio en general) ; asociado al uso característico
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 30% de la superficie edificable.
- Clase B: Comercial (grupo B1. comercio en general); no asociado al uso característico
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.

- . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.
- Clase C: Oficinas; asociado al uso característico
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase B: Oficinas; no asociado al uso característico
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable y hasta 1.000 m<sup>2</sup> por local.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 50% de la superficie edificable y hasta 1.000 m<sup>2</sup>
- Clase D-2: Terciario Recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup> por local.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m<sup>2</sup>

Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario. (sin hospitalización)
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Asistencial
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
  - . 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 alternativos.

Se admiten los siguientes usos alternativos que podrán sustituir al uso característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela.

- Clase A-9: Deportivo
  - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
  - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
  - . Situación 4ª. Al aire libre.

- **Usos prohibidos**

Los no permitidos

#### 14.6.5. Intensidad de uso

- a) Las alineaciones y rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Cuadro de características:

Grado	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ocupación máxima	Altura máxima
1. Polígono industrial	1,25*	50%	15 m.
2. Antigua N-I	1,25	60%	15 m
3. Industria aislada.	30.556 m <sup>2</sup>	60%	10 m.
4. Avda. de la Industria	6.421,25 m <sup>2</sup> (**)	***	15 m
5. c/ Torres-Quevedo	1,25	60%	15 m

\* La edificabilidad se calcula sobre la porción de parcela que no se encuentre afectada por la franja calificada como protección de viario.

\*\* La edificabilidad se calcula sobre la superficie de las parcelas originales.

\*\*\* La ocupación máxima de la edificación coincidirá con el área de movimiento definido por los retranqueos.

Las parcelas afectadas por la alineación oficial al arroyo de la Vega compensarán en las parcelas edificables tras la cesión, la edificabilidad y ocupación correspondiente a la superficie de propiedad privada afectada por la alineación al arroyo.

- b) Parcela mínima:

No se establece condición de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.



c) Condiciones de parcelación:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones, y segregaciones se establecen las siguientes condiciones

Para el grado 1º:

- Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 25 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 25 metros.

Para el grado 2º:

- Parcela mínima: 7.500 m<sup>2</sup>
- 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.

Para el grado 3º:

- Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 60 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 60 metros.

Para el grado 4º:

- Parcela mínima: 4.000 m<sup>2</sup>
- 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.

Para el grado 5º:

- Parcela mínima: será de 1.000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 20 metros
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

Estas condiciones no son de aplicación en todos los grados para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

d) Retranqueos

- Para el grado 1º

10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcela.

Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo será de 4 metros si el lindero es testero y de 3 metros si el lindero es lateral.

En cualquier caso, las parcelas afectadas por la franja calificada como protección de viario cumplirán como retranqueo obligatorio el establecido por la citada franja en los plano número 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en el suelo urbano red viaria, alineaciones y rasantes.

- Para el grado 2º:

El retranqueo a la antigua N-1 será la establecida por la línea límite de la edificación existente. Para el resto de linderos el retranqueo será de 5 metros.

- Para el grado 3º

10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcela.  
3 metros al lindero norte y 6 metros a los linderos oeste y sur.

- Para el grado 4º:

10 metros respecto a la alineación oficial de la Avda. de la Industria.  
Para el resto de linderos el retranqueo será de 3 metros.

- Para el grado 5º:

10 metros respecto a la alineación oficial de la Avda. de la Industria.  
5 metros respecto a la alineación oficial de la calle Torres Quevedo y calle Einstein.  
Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo será de 4 metros si el lindero es testero y de 3 metros si el lindero es lateral.

#### e) Separación entre edificios:

Las edificaciones deberán guardar exclusivamente como separación a linderos con otras parcelas, la que resulte de aplicar los retranqueos establecidos en el grado correspondiente. La separación entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a seis (6) metros cuando la altura del más alto supere los seis (6) metros de altura.

#### 14.6.6. Condiciones estéticas.

Cerramiento de parcela: tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte baja podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro, el resto de la altura hasta completar los 2,50 metros se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales.

Los elementos visualmente transparente deberán contar al menos con el 75% de superficie de huecos.

#### 14.6.7. 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.

#### 14.6.8. Otras condiciones

Las parcelas del polígono industrial con frente a la Avenida del Monte de Valdelatas deberán resolver su acceso a través del viario local interior del polígono, no autorizándose ningún acceso directamente desde la citada avenida.

Para los grados 2º, 4º. "carretera de Fuencarral" y grado 5º "Antigua N-I", el nuevo régimen será el siguiente:

1. La transformación de la norma zonal 6. "Industria" a la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", se podrá solicitar cuando:
  - Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
  - Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico".
2. En las parcelas donde exista actividad industrial, y en las que habiendo cesado la actividad industrial por completo el propietario no solicite el cambio a la norma zonal 5. "Edificación para uso terciario específico", será de aplicación la norma zonal 6. "Industria".

Para este caso, el régimen de las obras y de los usos será el siguiente:

- **Régimen de las obras:**

Se permitirán todas excepto las que supongan ampliación del volumen del edificio existente. Se permitirán ampliaciones de superficie dentro del volumen existente y ocupaciones exteriores imprescindibles para el cumplimiento de la normativa de seguridad en caso de incendio.

- **Régimen de los usos**

Se podrán mantener los usos y actividades existentes. Se podrán implantar únicamente las actividades industriales comprendidas en el anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, (excepto las señaladas con los números 3, 7, 10, 13 y 19: despiece de animales; almacenamiento productos petrolíferos; producción de celulosa; fabricación materiales construcción; cría, adiestramiento de animales.), que deben someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades cuya resolución es competencia exclusiva del Ayuntamiento.

3. A las parcelas sin edificar se les aplica automáticamente la ordenanza 5. "Edificación para uso terciario específico", en su grado correspondiente. El propietario no podrá acogerse a la ordenanza 6. "Industria".

**FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**

DENOMINACIÓN	CARRETERA DE FUENCARRAL	Nº	<b>9.2</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			<b>5-21</b>
EDIFICABILIDAD:			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-4	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN			DIRECTA

**OBJETIVOS**

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona.

**OBSERVACIONES**

Se podrá realizar la transformación por parcelas independientes coordinadas en dos subparcelas. La ordenación se realizará en un único volumen mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.20. " Carretera de Fuencarral"

En tanto no se produzca la transformación, la totalidad de las edificaciones existentes en la parcela se regulará por la Norma Zonal 6.1.

La transformación de la norma zonal 6.1, a la norma zonal 5.20, se podrá solicitar cuando:

- Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
- Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5.20,

En las parcelas donde exista actividad industrial, y en las que habiendo cesado la actividad industrial por completo el propietario no solicite el cambio a la norma zonal 5.20, será de aplicación la norma zonal 6.1, con el régimen de usos y obras señalado en el apartado 14.9.4 de las NNUU.

A las parcelas sin edificar se les aplica automáticamente la ordenanza 5. 20. El propietario no podrá acogerse a la ordenanza 6.1

**FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**

DENOMINACIÓN	CARRETERA DE FUENCARRAL I	Nº	<b>9.4</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	<b>5-17, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 38,39</b>		
EDIFICABILIDAD:			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-4	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL
GESTIÓN			DIRECTA

**OBJETIVOS**

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona.

**OBSERVACIONES**

Se podrá realizar la transformación por parcelas independientes.

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.20,. "Carretera de Fuencarral".

En tanto no se produzca la transformación, la totalidad de las edificaciones existentes en la parcela se regulará por la Norma Zonal 6.1.

La transformación de la norma zonal 6.1, a la norma zonal 5.20, se podrá solicitar cuando:

- Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
- Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5.20,

En las parcelas donde exista actividad industrial, y en las que habiendo cesado la actividad industrial por completo el propietario no solicite el cambio a la norma zonal 5.20, será de aplicación la norma zonal 6.1, con el régimen de usos y obras señalado en el apartado 14.9.4 de las NNUU.

A las parcelas sin edificar se les aplica automáticamente la ordenanza 5. 20. El propietario no podrá acogerse a la ordenanza 6.1

**FICHA DEL ÁMBITO SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**

DENOMINACIÓN	ANTIGUA N-I	Nº	<b>9.5</b>
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)			<b>5-21</b>
EDIFICABILIDAD:			NORMA ZONAL
INCLUIDA EN ÁREA HOMOGÉNEA	AH-4	PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL
GESTIÓN			DIRECTA

**OBJETIVOS**

Posibilitar el cambio del uso pormenorizado actual al uso terciario más acorde con los usos de la zona.

**OBSERVACIONES**

La nueva ordenación se regulará por la Norma Zonal 5.21. "Edificación para uso terciario específico".

La transformación de la norma zonal 6.2, a la norma zonal 5.21, se podrá solicitar cuando:

- Desaparezcan por completo los usos industriales existentes en toda la parcela.
- Se demuelan las edificaciones que no cumplan los parámetros de la norma zonal 5.21.

En tanto no se produzca la transformación estará regulado por el uso industrial. Norma Zonal 6.2.

Si en la parcela cesa por completo la actividad industrial y el propietario no solicita el cambio a la norma zonal 5.21, será de aplicación la norma zonal 6.2, con el régimen de usos y obras señalado en el apartado 14.9.4 de las NNUU.



**ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PGOU 2009**

- TOMO DE PLANOS III y IV

PLANOS Nº 5	CLASIFICACION, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES	E: 1/1.000
HOJAS Nº 12, 16, 17, 20, 21, 25, 26 Y 32		