

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MANZANA B ZONA ESTE,
MORALEJA, ÁMBITO DE LA CARRASCOSA. MUNICIPIO DE ALCOBENDAS.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA MANZANA B DE LA ZONA ESTE DE LA MORALEJA.

Ámbito de la Carrascosa

Alcobendas (Madrid)



DOCUMENTO IV: DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO ESTADO MODIFICADO

14.2. ZONA 2. EDIFICACIÓN ABIERTA

14.2.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 2 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 clasifica en 24 grados en función de las características que más adelante se definen.

Grado 1:	El Soto
Grado 2:	El Soto Convenio
Grado 3:	Cajiber
Grado 4:	Arja
Grado 5:	Valdepalitos
Grado 6:	Concilio
Grado 7:	Sicopesa
Grado 8:	Lamaro
Grado 9:	Lebrusan
Grado 10:	Paseo de la Chopera
Grado 11:	Vieitez
Grado 12:	Estrella Polar
Grado 13:	Cerro del Tambor
Grado 14:	Parque Norte
Grado 15:	Pza. Gómez Garibay
Grado 16:	Conjunto Avenida
Grado 17:	Buenos Aires
Grado 18:	Nueva edificación abierta
Grado 19:	Calle Fayón
Grado 20:	Calle Ermita I
Grado 21:	Calle Ermita II
Grado 22:	Calle Chico Mendes
Grado 23:	Calle Maestro Barbieri
Grado 24:	Carrascosa

14.2.2. Tipología edificatoria

Edificación colectiva en disposición de bloques abiertos.

14.2.3. Obras permitidas

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

14.2.4. Usos pormenorizados

Uso característico

Uso residencial: es el uso pormenorizado predominante en la zona, admitiéndose los usos alternativos en edificio exclusivo señalados en el apartado de "usos permitidos".

Residencial:

- Clase A (vivienda):
 - . categoría 2ª. Vivienda colectiva.
- Clase B (residencia comunitaria):
 - . Situación 1ª En edificio exclusivo. Categoría 2ª (hasta 4.000 m²)
 - . Situación 2ª En edificio compartido con otros usos. Categoría 3ª. (Inferior al 50% de la superficie edificada).

En aquellas parcelas que se señalan expresamente en el plano 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", como Equipamientos, sólo se permite el uso característico:

Dotacional: Clase A. Equipamientos Sociales, en todas sus situaciones.

Clase C Infraestructuras de comunicación y transportes (aparcamiento de uso público), en todas las situaciones.

En el grado 22, el uso característico será el residencial: Vivienda de Protección Pública de precio limitado (VPPL).

En el grado 23, el uso característico será el residencial: Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB).

En el grado 24, el uso característico será el residencial: Vivienda Colectiva. Precio Libre

Usos permitidos

En los grados 1 y 2:

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.

- . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. (sin limitación de superficie)
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
 - . 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 el resto de los grados **(excepto en el grado 24)**:

Industrial:

- Clase A (industria artesana, pequeña industria o taller).
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
- Clase B (taller del automóvil):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.
- Clase C (almacenaje):
 - . Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificios
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

- Clase E (Servicios Empresariales):
 - . Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado con planta baja.

Terciario:

- Clase A (hotelero):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª (sin limitación de superficie)
- Clase B (comercial. Grupo 1; comercio en general):
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
- Clase C (oficinas):
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera).
- Clase D (terciario recreativo), todos los grupos en las siguientes situaciones y categorías:
 - . Situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda. Categoría 1ª (en planta baja y primera comunicada con planta baja).
 - . Situación 4ª. Al aire libre.

Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. (sin limitación de superficie).
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja).

- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y primera comunicada con planta baja)

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
 - . Situación 3ª. En edificio con uso de vivienda. Categoría 1ª. (en planta baja y semisótano comunicada con planta baja, con acceso por planta baja)
 - . 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 el grado 24, se admiten los usos Terciarios: Clase B (comercial. grupo 1), y Clase D (terciario recreativo. grupo D2), ambos en situación 3ª edificio compartido con vivienda, categoría 1ª, en planta baja y primera comunicada con planta baja)

Usos prohibidos

Los no permitidos

14.2.5. Intensidad de uso

- a) Las alineaciones son las señaladas en el conjunto de planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".
- Podrá modificarse la actual ordenación, las alineaciones y la parcela mínima, de forma unitaria para cada ámbito mediante el correspondiente instrumento de desarrollo (Plan Parcial de Reforma Interior), que asimismo señalará los retranqueos, establecerá la parcela mínima en aquellos casos que no se fije.

- b) En general y para todos los grados se considera agotada la edificabilidad o en su caso deberá completarse en base al Plan o proyecto aprobado para su desarrollo.
- c) Las condiciones físicas y volumétricas de las dotaciones se ajustarán en lo posible a las generales de la zona en que se encuentran imbricadas.
En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlas a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

Cuadro de características:

GRADO	Edificabilidad (*)	Ocupación máxima	Parcela Mínima	Altura edificación	Máximo nº plantas
1. El Soto (2)	0.30 m ² /m ²	40%	2.500 m ²		4+baja diáfana
2. El Soto Convenio (1)	(**)				
3. Cajiber	1,35 m ² /m ²	---	---	16 m	5
4. Constructora Arja	1,35 m ² /m ²				
5. Valdepalitos	75.535 m ²				
6. Concilio	1,35 m ² /m ²				
7. Sicopesa	1,35 m ² /m ²				
8. Lamaro	23.128 m ²				
9. Lebrusan	36.667 m ²				
10. Pº Chopera	48.597 m ²				
11. Vieitez	15.053 m ²				
12. Estrella Polar	1,35 m ² /m ²				
13. Cerro del Tambor	35.333 m ²				
14. Parque Norte	93.642 m ²				
15. Pza. Gómez Garibay	1,35 m ² /m ²				
16. Conjunto Avenida	9.928 m ²				
17. Buenos Aires	1,35 m ² /m ²				
18. Nueva edificación abierta	5.854 m ²	---	2.000	16	5
19. Calle Fayón	9.366 m ²	Definido en PERI			
20. Calle Ermita I	52.000 m ²	----	5.000	16 m	5
21. Calle Ermita II	7.320 m ²	(***)	----	16 m.	5
22. Calle Chico Mendes	8.600 m ²	50%	---	20 m	6
23. Calle Maestro Barbieri	7.931 m ²	50%	---	16 m	5
24. Carrascosa (3)	0,94 m²/m²	50% (5)	5.000	12 m (4)	4

(1) Las condiciones físicas y volumétricas serán las establecidas en los correspondientes Estudios de Detalle. Retranqueos mínimos de 7 m en calles mayores de 16 m, y de 4 m para el resto de calles y linderos.

(2) Los retranqueos a calles mayores de 16 m serán de 10 m. Para el resto de casos y linderos, 7 m.

(3) ver cuadro siguiente.

(4) 15,50 m al elemento más sobresaliente (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionados, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre la edificación).

(5) Los espacios libres privados en el interior de las parcelas tendrán un tratamiento de zona verde o espacio libre arbolado al menos en el 25% de su superficie, haciéndose compatibles con aparcamientos subterráneos.

(*) Edificabilidad referida a la totalidad de las manzanas con el grado correspondiente.

(**) El establecido en el cuadro siguiente

(***) Ocupación definida por retranqueo de H/2 a linderos con otras parcelas y nulo a alineación oficial.

Edificabilidad y número máximo de viviendas del grado 2. El Soto Convenio.

Manzana nº	Edificabilidad	Número máximo de viviendas
XI	13.819 m ²	149
XIII	20.996 m ²	152
XXIII	19.518 m ²	173

Edificabilidad y número máximo de viviendas del grado 24. Carrascosa.

Parcela nº	Edificabilidad	Número máximo de viviendas
B.1.1	13.479,622 m ²	79
B.1.2	12.656,679 m ²	76
B.2.1	6.382,500 m ²	33
B.2.2	29.174,021 m ²	140
B.3	25.428,180 m ²	122

14.2.6. Condiciones estéticas

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

En los grados 1, 2 y 24, los cerramientos podrán ser opacos en las zonas limítrofes a carretera con misión de pantallas acústicas. Cumplirán las siguientes características: cerramiento opaco de paneles prefabricados de hormigón de color verde hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta altura podrá suplementarse con lunas transparentes hasta una altura máxima total de 4,50 m.

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

14.2.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

Los grados 1, 2 y 23 contarán con 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, para el resto de los grados serán las establecidas en función de cada uso.

14.5. ZONA 5. EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO ESPECÍFICO

14.5.1. Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el Código 5 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 clasifican en **33** grados en función de las características que más adelante se determinan y son los que a continuación se relacionan:

Grado 1º.	Continente
Grado 2º.	La Moraleja
Grado 3º.	Alcobendas 2000
Grado 4º.	Cuestablanca
Grado 5º.	Telefónica
Grado 6º.	El Soto Convenio
Grado 7º.	El Soto
Grado 8º.	Merca 2
Grado 9º.	Fuencarralero
Grado 10º.	Polígono 18. I
Grado 11º.	Polígono 18. II
Grado 12º.	Polígono 18. III
Grado 13º.	Calle Real Vieja y Bulevar Salvador Allende.
Grado 14º.	Bulevar Salvador Allende
Grado 15º.	Aguilera
Grado 16º.	Avda. de España
Grado 17º.	Nueva edificación terciaria
Grado 18º.	Polígono 18. IV
Grado 19º.	Polígono 18. V
Grado 20º.	Carretera de Fuencarral I
Grado 21º.	Antigua N-I
Grado 22º.	Carretera de Barajas
Grado 23º.	Parque Norte
Grado 24º.	Plaza de Acceso a la Moraleja I
Grado 25º.	Plaza de Acceso a la Moraleja II
<hr/>	
Grado 27º.	Carrascosa II
Grado 28º.	Carrascosa III
Grado 29º.	Carretera de Fuencarral II
Grado 30º.	Cielo de Madrid
Grado 31º.	Bulevar Salvador Allende II
Grado 32º.	Calderón de la Barca
Grado 33º.	El Soto Convenio II
Grado 34º.	Red Eléctrica

14.5.2. Tipología edificatoria

La existente mediante edificación aislada según plan o proyecto que lo determina.

14.5.3. Obras permitidas

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

14.5.4. Usos pormenorizados

Uso característico

Uso Terciario: En cada parcela el uso terciario será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Se incluye como uso característico el dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo", por su similitud con el uso terciario oficinas

Para todos los grados:

Terciario:

- Clase A: Hotelero
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª sin límite.
- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 4ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
- Clase B: Comercial (grupo B 2. Estaciones de servicio)
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
- Clase C: Oficinas
 - . 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-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.
 - . Situación 4ª Al aire libre.

Dotacional:

- Clase 4: Administrativo
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. sin límite.

- 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 trasportes y Comunicaciones)
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)
- En los grados 2, 3 y 34 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 el grado 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

14.5.5. 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: Edificabilidades sobre parcelas.

GRADO	Edifica.	Retranqueo	Ocupación máxima	Parcela mín	Altura máx	Nº Plantas	
1. Continente	22.500 m ²	5 m	---	Única	15 m	---	
2. La Moraleja	0,40 m ² /m ²	5 m. vía pública. 3 m resto linderos	30% comercial, servicios, 10% hotelero	2.500 m ²	12 m	---	
3. Alcobendas 2000	2,00 m ² /m ²	3 m	---	---	20 m	5	
4. Cuestablanca	882 m ²	---	---	---	16 m	4	
5. Telefónica	14.580 m ²	3 m	---	---	10 m	3	
6. soto Convenio	Nº manzana	10 m vía pública > 16 m 7 m resto linderos	50%	2.500 m ²	12 m	---	
	II y III						500 m ²
	IV						9.285 m ²
	XVI						24.438 m ²
7. Soto	0,30 m ² /m ²	10 m vía pública > 16 m 7 m resto linderos	40%	2.500 m ²	12 m	---	
8. Merca 2	1,00 m ² /m ²	---	50%	---	6,5 m	2	
9. Fuencarralero	0,45 m ² /m ²	10 m a todos los linderos	40%*	2.500 m ²	10 m	---	
10. Polígono 18. I	0,74836 m ² /m ²	15 m. vía pública 6 m resto de linderos	40%	2.500 m ²	16 m	4	
11. Polígono 18. II	0,86 m ² /m ²	10 m vía pública y trasera 15 m otros grados	50%	4.000 m ²	14,50 m	3	
12. Polígono 18 III	0,80 m ² /m ²	15 m vía pública. 8 m resto linderos	45%	3.000 m ²	16 m	4	
13. Calles Real Vieja y bulevar Salvador Allende	0,35 m ² /m ²	---	30%	---	10 m	2	
14. Bulevar Salvador Allende	3.618 m ²	10 m a lindero frente a Bulevar Salvador Allende	---	única	20 m	5	
15. Aguilera	1,00 m ² /m ²	20m a antigua Carretera de Barajas. 10m a lindero con El Juncal 5 m lindero norte	50%	única	20 m	5	
16. Avda. de España	300 m ²	---	---	---	10 m	2	
17. Terciario nueva edificación	24.640 m ²	4 m a todos los linderos	---	4.000 m ²	20 m	5	
18. Polígono 18. IV	0,65 m ² /m ²	15 m a vía pública 6 m a linderos	70%	única	14,50 m	3	
19. Polígono 18. V	1.800 m ²	3 m a viario privado	60 %	única	14,50 m	3	
20. Carretera de Fuencarral I	1,25 m ² /m ² ***	Franja de protección de viario a la carretera de Fuencarral. 7,5 m a resto de los linderos***	50%	---	15 m	---	
21. Antigua N-I	1,25 m ² /m ²	Línea límite de la edificación existente al frente. 7,5 m al resto de linderos	50%	7.500 m ²	15 m	---	
22. Carretera de Barajas	51.319 m ²	(1)	40%**	2.000 m ²	20 m (2)	5 (2)	
23. Parque Norte	1.915 m ²	---	50%	800 m ²	20 m	5	
24. Plaza Acceso Moraleja I	3.202 m ²	---	---	---	10 m	2	
25. Plaza Acceso Moraleja II	7.187 m ²	15 m al lindero del Encinar de los Reyes. 5 m a zona verde pública.	---	---	10 m	2	
26. Carrascosa I (4)	1.200 m ²	---	---	---	---	---	
27. Carrascosa II (5)	31.702 m ²	10 m a todos los linderos	50%	5.000 m ²	12 m	3	
28. Carrascosa III (6)	9.596,68 m ²	10 m a todos los linderos	50%	5.000 m ²	12 m	3	

GRADO	Edifica.	Retranqueo	Ocupación máxima	Parcela mín	Altura máx	Nº Plantas
29. Carretera de Fuencarral II	300 m ²	---	---	---	10 m	2
30. Cielo de Madrid	39.750 m ²	A definir en Estudio de Detalle		2.500 m ²	20 m	5
31. Bulevar Salvador Allendell	1,75 m ² /m ²	10 m a alineación oficial y todos los linderos	50%	---	20 m	5
32. Calderón de la Barca	7.180m ²	Nulo a vía pública, 20 m a parcela de servicios urbanos y 5 m. a parcela de Valde las fuentes	50% (3)	única	20 m	5
33. El Soto Convenio II	1.500 m ²	Según E.D	Según E.D	Según E.D	16 m	5
34. Red Eléctrica	17.487 m ²	5m a vía pública 3m a espacio libre público 10 m a otra norma zonal	45%	2.500 m ²	12 m	---

* El 50% de la parcela conservará el arbolado existente

** La ocupación máxima bajo rasante será la definida por el área de movimiento.

*** La edificabilidad se calcula sobre la porción de la parcela que no se encuentre afectada por la franja de protección de la Carretera de Fuencarral. A las parcelas a las que dicha franja de protección les afecte en más de un 50% de su superficie, se les aplicarán los retranqueos establecidos en la norma zonal 6.1.

(1) 100 m a explanación de la variante de la Autovía A-1. 10 metros al frente de la carretera de Barajas. El doble de la altura de la edificación a linderos de parcelas residenciales de la urbanización Fuente Hito. La mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros al resto de linderos entre parcelas.

(2) 6 metros y 2 plantas para uso Clase B: Comercial (grupo B2. Estaciones de servicio).

(3) La ocupación bajo rasante será la definida por un retranqueo de 5 metros a parcelas, y nulo a vía pública.

(5) La edificabilidad total será el resultado de multiplicar el coeficiente 1,00m²/m² por la superficie real de suelo que resulte del proyecto de parcelación

(6) La edificabilidad total será el resultado de multiplicar el coeficiente 0,50m²/m² por la superficie real de suelo que resulte del proyecto de parcelación

b) Condiciones de parcelación:

Únicamente a efectos de parcelaciones, reparcelaciones, y segregaciones se establecen las siguientes condiciones para el grado 20:

- Parcela mínima: será de 3.000 m²
- Frente mínimo de parcela a la carretera de Fuencarral: 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.

14.5.6. 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.

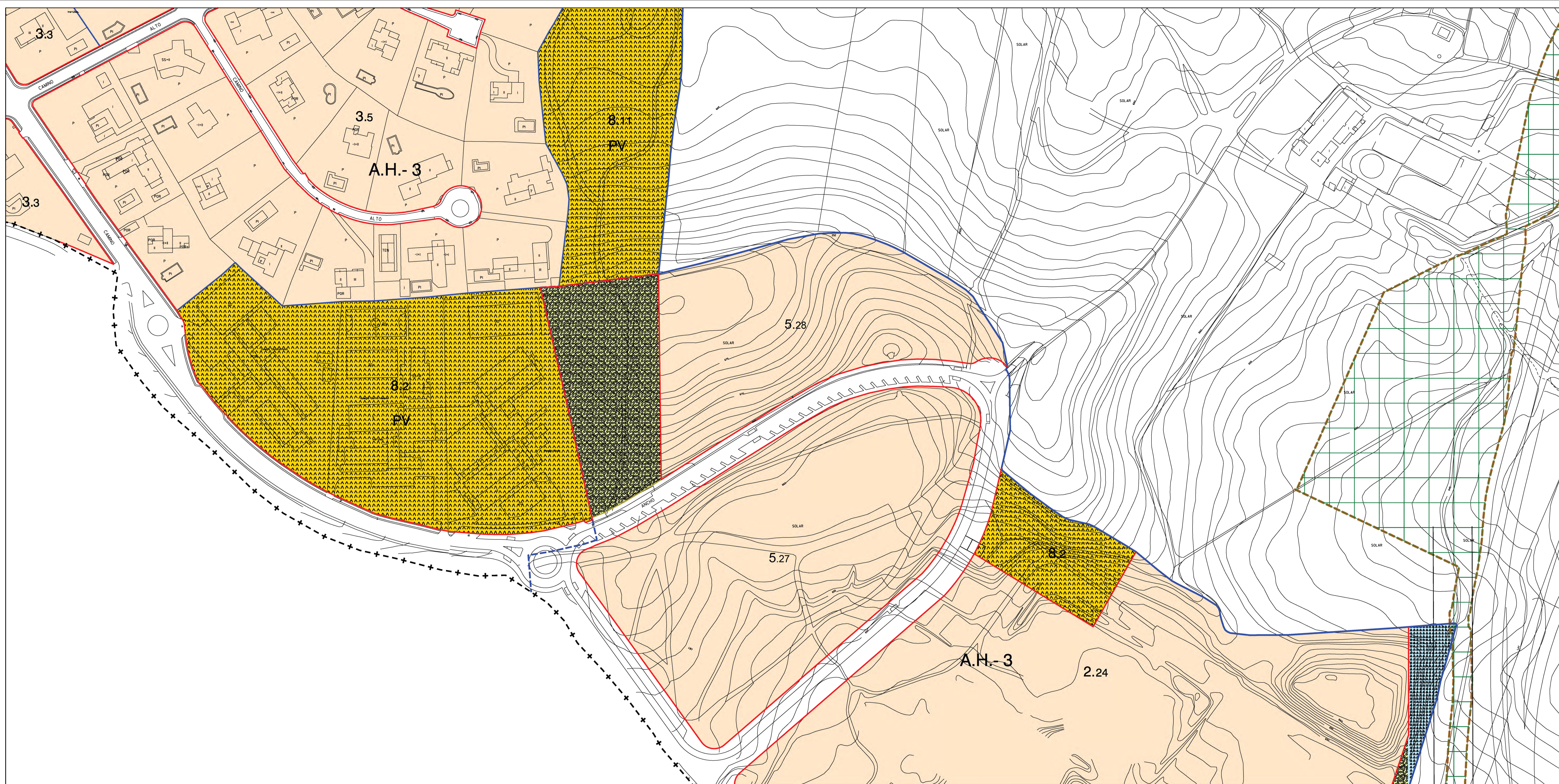
14.5.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

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 Ordenación de Edificación, construcciones e instalaciones.

No obstante en el grado 22 "Carretera de Barajas", se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada treinta y cinco (35) metros cuadrados edificables. La dotación mínima de aparcamiento se resolverá en su totalidad bajo rasante pudiéndose disponer plazas adicionales en superficie.

14.5.8. Condiciones específicas para el Grado 34 Red Eléctrico.

Se estará a las condiciones dispuestas en la Memoria y en la ficha Urbanística de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Alcobendas relativa a dicho ámbito



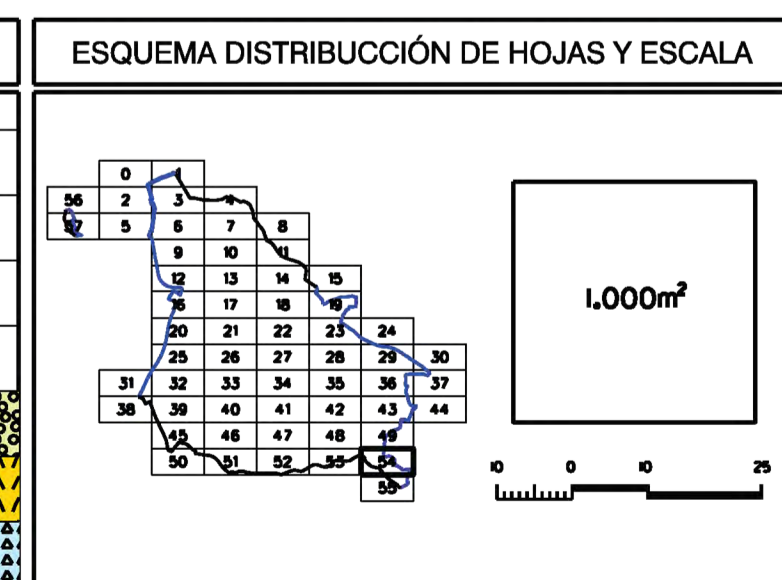
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
—	LÍMITE DE SUELO URBANO
---	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
—	ALINEACIÓN
—	CAMBIO DE ALTURA, USO
—	CAMBIO DE NORMA ZONAL
5	NÚMERO DE PLANTAS
⬇ 44.50	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA

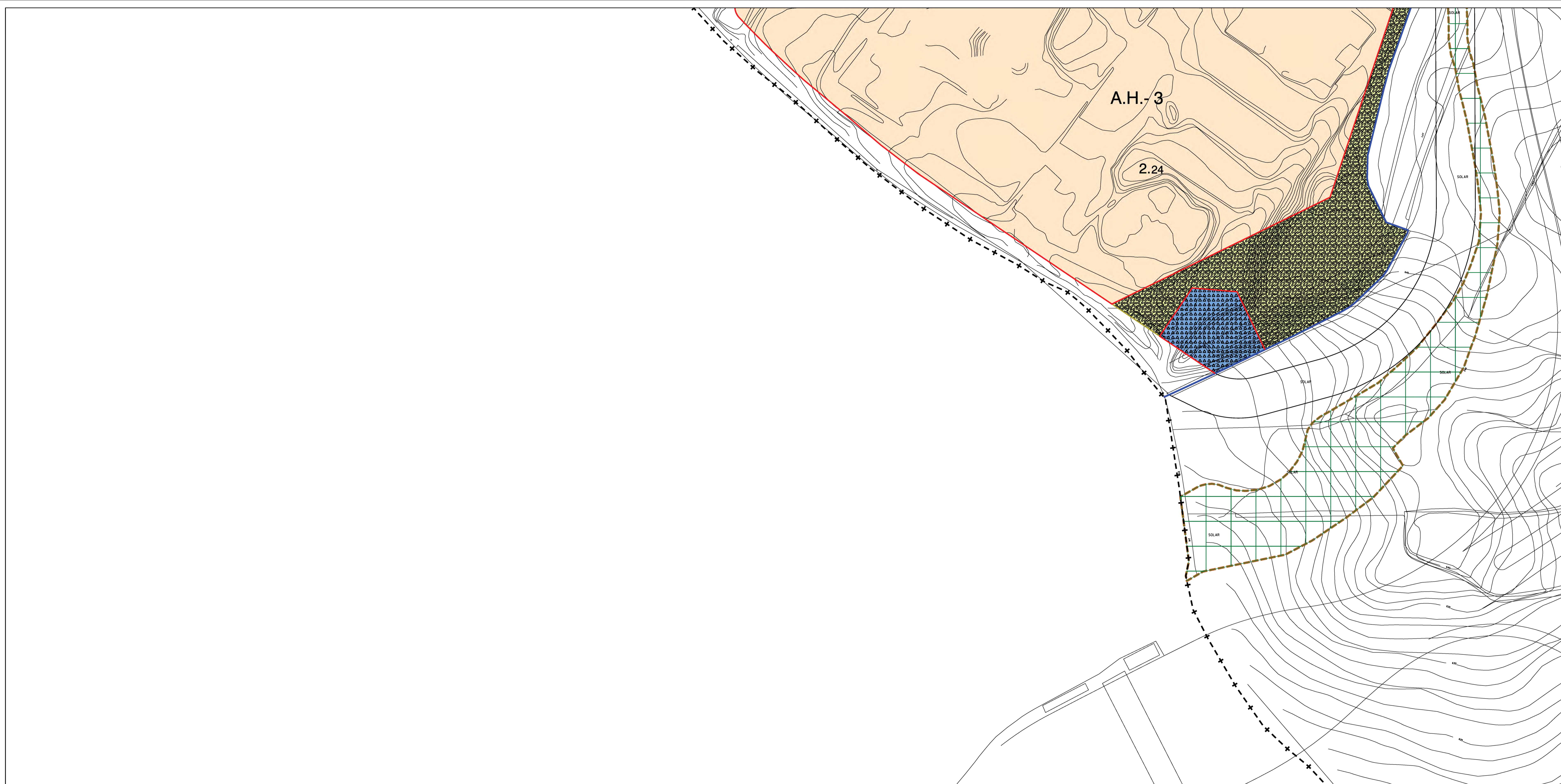
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
PV	EQUIPAMIENTO PRIVADO
⋯	PROTECCIÓN VIARIO
ELEMENTOS CATALOGADOS	
②	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS	
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR
	RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS
	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER

REDES PÚBLICAS	
COMUNICACIONES VIARIAS	SUPRAMUNICIPALES
RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1	GENERALES
FF.CC.	LOCALES
RED DE METRO	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	
SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES	



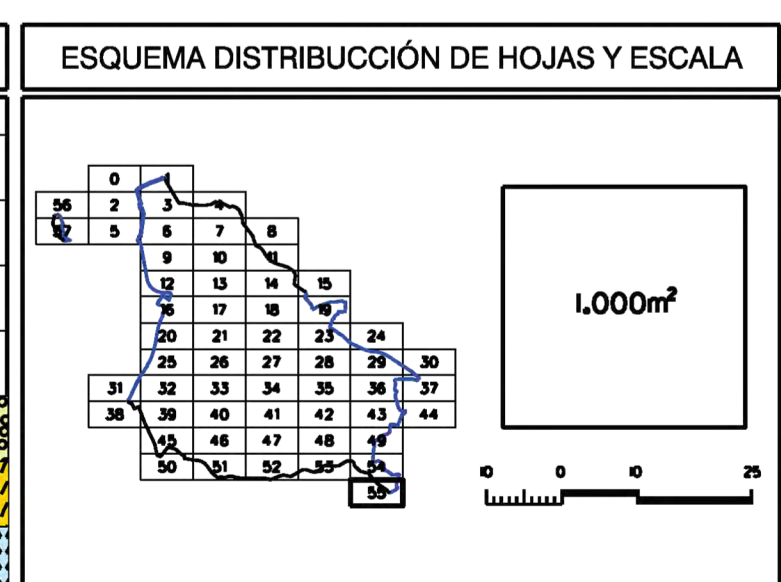
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS	
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS	
	PLAN ESPECIAL DE MEJORA CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.
	FECHA: ENERO 2019 ESCALA: 1/1.000 PLANO: 5 4884N
	HOJA 54 DE 58



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
—	LÍMITE DE SUELO URBANO
---+---	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
---+---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
---+---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
—	ALINEACIÓN
—	CAMBIO DE ALTURA, USO
—	CAMBIO DE NORMA ZONAL
5	NÚMERO DE PLANTAS
⚙️ 644.50	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA
PV	EQUIPAMIENTO PRIVADO
⬮	PROTECCIÓN VIARIO
ELEMENTOS CATALOGADOS	
②	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS	
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER
COMUNICACIONES VIARIAS	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1
	FF.CC.
	RED DE METRO
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES
	SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS

PLAN ESPECIAL DE MEJORA

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

RED VIARIA Y ALINEACIONES.

FECHA: ENERO 2019
ESCALA: 1/ 1000
PLANO: 5
4884S
HOJA 55 DE 58