

ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN 2 VALDELACASA

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS (MADRID) URBANISMO/IST/MJH

EPIGRAFE (A rellenar por el Boletín Oficial)	<ol style="list-style-type: none">1. Organización y funcionamiento <input type="checkbox"/>2. Régimen Económico <input type="checkbox"/>3. Ofertas Empleo y Personal <input type="checkbox"/>4. Urbanismo y Licencias <input checked="" type="checkbox"/>5. Contratación <input type="checkbox"/>6. Otros Anuncios. <input type="checkbox"/>
---	---

TEXT O

(Escribase a dos espacios)

El Pleno municipal, en su sesión celebrada el 16 de junio de 2009, ha adoptado el siguiente acuerdo:

" La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en su sesión de 3 de marzo de 2009, resolvió aprobar inicialmente la modificación puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector "Valdelacasa", presentada en el Ayuntamiento por el Consorcio urbanístico de Valdelacasa para su tramitación y cuyo objeto complejo consiste en la regularización de su viario estructurante; la extensión de uso terciario; la reducción de las tipologías industriales vigentes y la flexibilización de las clases de uso terciario, según explica la documentación del expediente y recoge el informe emitido en su momento por los Servicios Jurídicos.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 17 de marzo de 2009 y en el diario La Razón de 11 de marzo de 2009, se

han formulado durante dicho período una serie de alegaciones que han sido debidamente analizadas por los Servicios Municipales y han dado lugar a la emisión de los correspondientes informes en los que se propone la desestimación de aquéllas por virtud de las razones que en los mismos se consignan.

Considerado lo anterior, es por lo que este órgano plenario, en ejercicio de la competencia prevista en los artículos 22.2.c) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local y 61.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid,

ACUERDA

1. Desestimar las alegaciones formuladas durante el período de exposición pública de la modificación puntual nº 2 del Plan Parcial del sector “Valdelacasa”, asumiendo el sentido que a tales alegaciones atribuyen los informes emitidos por los Servicios Municipales y que se incorporan a este expediente.
2. Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 2 del Plan Parcial del sector “Valdelacasa”, modificación ésta cuyo objeto complejo consiste en la regularización de su viario estructurante; la extensión de uso terciario; la reducción de las tipologías industriales vigentes y la flexibilización de las clases de uso terciario.
3. Aprobar el Texto Refundido del Plan Parcial “Valdelacasa” que contiene las nuevas determinaciones introducidas por la modificación puntual número 2 del Plan Parcial así como las determinaciones que quedan en vigor.

4. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con inclusión del texto íntegro de las modificaciones de las normas urbanísticas, así como efectuar la publicación por medios telemáticos a la que se refiere el artículo 70 ter de la Ley de Bases de Régimen Local.
5. Notificar individualizadamente la presente resolución a todos los particulares que hayan formulado alegaciones, acompañando el informe municipal evacuado al respecto y que servirá de motivación a este acuerdo”.

Texto de Normas e Instrucciones Urbanísticas
(Apartados Modificados)

ARTÍCULO 11 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Es la establecida por el Plan a través de su Plano de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo.

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM 9/2001, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación, primando la más restrictiva en caso de diferencias u holguras.

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas; se califican como zonas para uso de redes públicas los suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos y destinados a comunicaciones e infraestructuras, zonas verdes y espacios libres arbolados, equipamientos sociales y servicios urbanos; se califican como zonas para usos no dotacionales los demás suelos, en los que los propietarios o adjudicatarios podrán ejercer sus facultades dominicales de acuerdo

con las especificaciones relativas. Se entiende por “zona” el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Las zonas en que se divide el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres.

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria.

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados).

RG-SUAC red general de servicios urbanos (aparcamientos).

RG-SU red general de servicios urbanos.

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano.

RG-ES red general de equipamientos sociales.

De carácter local:

RL-AR red local de servicios urbanos (accesos rodados).

RL-EL red local de espacios libres, parque urbano.

RL-ES red local de equipamientos sociales.

C) DE CARÁCTER NO DOTACIONAL: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza

I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m²/m².

I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m²/m².

I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m²/m².

USOS TERCIARIOS

T 1º Oficinas.

T 2º Comercial – Recreativo.

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las ordenanzas generales y condiciones particulares.

ARTÍCULO 17 ESTUDIOS DE DETALLE.

Los estudios de Detalle tendrán en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Plan Parcial.

Someterán las condiciones de su redacción y tramitación a las que establezca la Ley del Suelo.

Su redacción será preceptiva cuando se pretenda modificar determinaciones sobre línea exterior de edificación, alineaciones y definición de sólido capaz, fijadas por el Plan Parcial.

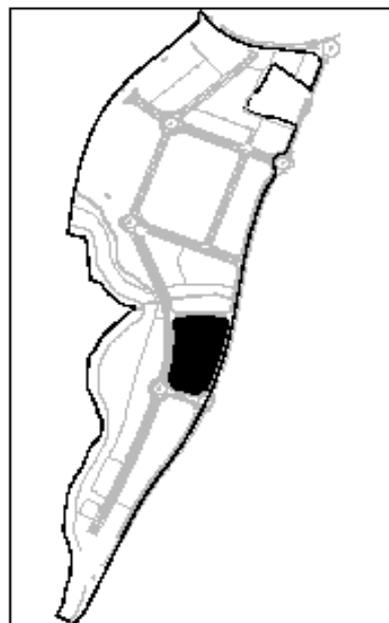
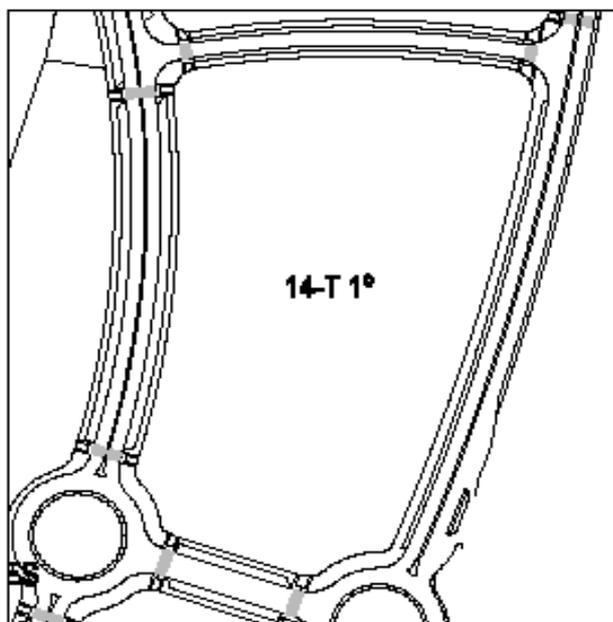
Además el presente Plan Parcial remite de forma específica el ámbito de la parcela 14 a desarrollar a través de un Estudio de Detalle según las instrucciones de la ficha específica, en el supuesto de ordenación

ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA 14. TERCIARIO-OFICINAS

E.D.1

OBJETIVOS

- Ordenación singular de los volúmenes edificables mediante tipología en altura.
- Posibilitar la creación de nuevos hitos urbanos en el sector mediante el desarrollo de una tipología arquitectónica de torre.

**INSTRUCCIONES BÁSICAS**

- Ordenación singular mediante edificaciones de un máximo de cien metros de altura.

ARTÍCULO 34 DEFINICIÓN DE ZONAS.

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos de ordenación correspondientes:

REDES PÚBLICAS:

De carácter supramunicipal:

RS-EL red supramunicipal de espacios libres.

De carácter general:

RG-IV red general infraestructura viaria.

RG-SUAR red general de servicios urbanos (accesos rodados).

RG-SUAC red general de servicios urbanos (aparcamientos).

RG-SU red general de servicios urbanos.

RG-EL red general de espacios libres, parque urbano.

RG-ES red general de equipamientos sociales.

De carácter local

RL-AR red local de servicios urbanos (accesos rodados).

RL-EL red local de espacios libres, parque urbano.

RL-ES red local de equipamientos sociales.

DE CARÁCTER NO DOTACIONAL: se distinguen usos y tipos con carácter pormenorizado.

USO INDUSTRIAL

Con diversidades de carácter tipológico y precisiones en grados de ordenanza.

I 1º Tipología Aislada. Edif. 0,694 m²/m².

I 2º Tipología Aislada. Edif. 1,00 m²/m².

I 3º Parcela de regularización. Edif. 0,457 m²/m².

USOS TERCIARIOS

T 1º Oficinas.

T 2º Comercial – Recreativo.

Como regla general, los espacios no ocupados por edificación dentro de la parcela tendrán un tratamiento ajardinado en el que será preferente la plantación de árboles.

ARTÍCULO 35 CLAVE DE ZONA INDUSTRIAL (I).

1. Ámbito y características

Comprende las áreas de suelo grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* con el código I Grados:

Se establecen 3 grados, que a continuación se relacionan:

Grado 1º. Industria: Tipología edificatoria aislada. Edificabilidad 0,694 m²/m².

Grado 2º. Industria: Tipología edificatoria aislada. Edificabilidad 1,00 m²/m².

Grado 3º. Industria: Parcela de regulación. Edificabilidad 0,457 m²/m².

2. . Tipología edificatoria

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

3. Obras permitidas

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas. y la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones de 26 de octubre de 2004 , publicada en el BOCM el 22 de noviembre de 2004.

4. Uso característico

Uso industrial: En cada parcela el uso industrial representará como mínimo el 75% de la superficie edificable total. Dentro de este 75% mínimo, se podrán disponer los usos permitidos asociados al industrial (terciario clase B, comercial y Clase C Oficinas) de acuerdo a los porcentajes fijados en el apartado de usos permitidos, y sin superar el porcentaje del 50% de la superficie edificable que corresponderá al uso industrial.

Para todos los grados:

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

5. Usos Permitidos

Para todos los grados.

Uso Residencial:

Clase A (vivienda): una como máximo por establecimiento industrial destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).

Uso Terciario:

- Clase B: Comercial; asociado al uso característico
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 30% de la superficie edificable.

- Clase B: Comercial; no asociado al uso característico
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² 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 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m².

- 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 m² por local.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m².

Uso Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, investigación científico-tecnológica, academias o similares.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - 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 25% de la superficie edificable.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-5: Sanitario.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.

- Clase A-9: Deportivo
 - Situación 2ª. Al aire libre.

- Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones

- Clase C: Sistemas de transportes y comunicaciones. Todas las situaciones, excepto estaciones de servicio.

- Clase D: Servicios infraestructurales. Todas las situaciones.

- Clase E: Servicios urbanos. Todas las situaciones.

Los usos permitidos no asociados al característico industrial, tales como el terciario en sus Clases B (comercial), Clase C (oficinas), D-2 (establecimiento para comidas y bebidas) y Dotacional no superarán en su conjunto el porcentaje del 25% de la superficie máxima edificable en la parcela.

6. Usos Prohibidos.

Los no permitidos

7. Usos asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, y en el Plan de sectorización, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones específicas derivadas del uso que les fuesen de aplicación.

8. Intensidad de uso

- a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano

de Ordenación 3 "Aprovechamientos" y según el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.

b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 "*Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento*", del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

c) Altura de la edificación y número de plantas:

Para los grados 1º y 2º, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 13,5 metros.

Para el grado 3º la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 15 metros.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4º, *Normas Generales de Uso* de las Normas Urbanísticas del Plan General y la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones del 26 de octubre del 2004*.

d) Condiciones de parcelación:

Para el grado 1º:

- Parcela : 2.000 m².
- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros.
- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.
- No se permite la segregación después del Proyecto de Reparcelación.

Para el grado 2º:

– Parcela mínima: será la fijada en el proyecto de reparcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros.

- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.

– Una vez aprobado el proyecto de reparcelación las futuras segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m².

- Frente mínimo: a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 30 metros.

- Condiciones de forma: la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 metros.

e) Ocupación máxima de parcela:

Para los tres grados la ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 “Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento”.

f) Separación entre edificios:

En la parcela sus edificios deberán respetar las distancias establecidas en el capítulo nº 6 *Normas Generales de la Edificación*, epígrafe 6.3., *Separación entre edificaciones*, de las Normas

Urbanísticas del Plan General y en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones del 26 de octubre del 2004*.

La separación mínima de las edificaciones a linderos con otra parcela viene fijada en el plano de ordenación nº 4. "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento".

g) Retranqueos

Para el grado 1º y 2º:

Los retranqueos están definidos en el plano nº 4. "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento".

Retranqueo mínimo obligatorio de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Para el resto de linderos con otras unidades edificatorias el retranqueo mínimo será de 6 m.

Para el grado 3º:

El retranqueo respecto de linderos con otras unidades edificatorias será de 6 m.

h) Alineación obligatoria

De acuerdo a las determinaciones del plano 4, "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento", las edificaciones deberán mantener, en los frentes de edificación señalados, alineación obligatoria en al menos el 60% de su longitud.

9. Condiciones estéticas y constructivas

- a) 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.
- b) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

10. Plazas de aparcamiento.

- a) La dotación obligatoria en parcela será de 1 plazas de aparcamiento por cada 50 m² edificables. Las superficies destinadas aparcamiento en superficie deberán acompañarse con alcorques y arbolado.

ARTÍCULO 36 CLAVE DE ZONA TERCIARIA (T).

1. Ámbito y características

Comprende las parcelas de suelo. grafiadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* como Terciario, código T.

Grados:

Se establecen 2 grados, que a continuación se relacionan:

Grado 1º: Oficinas

Grado 2º: Comercial-Recreativo

2. Tipología edificatoria

Edificación aislada, resultante de aplicar las determinaciones de estas Normas.

3. Obras permitidas

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas y la Ordenanza municipal de de edificación, construcciones e instalaciones del 26 de octubre de 2004.

4. Uso característico

Uso Terciario: En cada parcela el uso terciario representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total. Para el grado 1º se incluye como uso característico el dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo", por su similitud con el uso terciario oficinas.

Para el grado 1º

- Clase A: Hotelero

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.

- Clase C: Oficinas

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.

- Clase 4: Administrativo

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.

Para el grado 2º " Comercial-Recreativo"

- Clase B: Comercial
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 4ª, sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable
- Clase C: Oficinas
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-1(salas de reuniones), D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas) y D-3 (espectáculos)
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª, sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 75% de la superficie edificable.

5. Usos permitidos.

Para el grado 1º

Uso Residencial:

- Clase A (vivienda): una como máximo por establecimiento industrial destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros).
- Clase B (Residencia Comunitaria): cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias, colegios mayores) excepto residencias de ancianos.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Inferior al 50% de la superficie edificable.

Uso Terciario:

- Clase B: Comercial de alimentación, para el grado 1º.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 1ª, inferior al 10% de la superficie edificable con límite de 200 m² por local
- Clase D-2: Terciario Recreativo; establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable y hasta 500 m² por local.

Uso Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, investigación científico tecnológica, academias o similares.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Asistencial.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo

- Situación 2ª. Al aire libre.
 - Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones
 - Clase C: Sistemas de transportes y comunicaciones. Todas las situaciones, excepto estaciones de servicio.
 - Clase D: Servicios infraestructurales. Todas las situaciones.
 - Clase E: Servicios urbanos. Todas las situaciones.

Los usos permitidos no superarán en su conjunto el porcentaje del 50% de la superficie máxima edificable en la parcela.

Para el grado 2º "Comercial-Recreativo"

Uso Terciario:

- Clase C: Oficinas.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.

Uso Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-3: Docente, cuando se trate de enseñanzas no regladas, tales como centros de formación, investigación científico tecnológica, academias o similares.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Sanitario.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 25% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
 - Situación 1ª. En locales cerrados, inferior al 25% de la superficie edificable.
 - Clase B: Espacios Libres. Todas las situaciones
 - Clase C: Sistemas de transportes y comunicaciones. Todas las situaciones.
 - Clase D: Servicios infraestructurales. Todas las situaciones.
 - Clase E: Servicios urbanos. Todas las situaciones.

Los usos permitidos no superarán en su conjunto el porcentaje del 50% de la superficie máxima edificable en la parcela.

6. Usos Prohibidos

Aquellos no permitidos.

7. Usos asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General, subordinado y vinculado al uso característico o permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo.

Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

8. Intensidad de uso

- a) El Aprovechamiento Real para cada una de las parcelas, para cada uso y las condiciones de su localización, está definido en el Plano de Ordenación 3 "Aprovechamientos" y según el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.

b) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, alturas máximas y área de movimiento*", del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

c) Altura de la edificación y número de plantas:

Para los dos grados, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y 5 plantas.

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un Estudio de Detalle.

Las alturas libres mínimas serán las establecidas para cada uso y planta en el capítulo 4º, *Normas Generales de Uso* de las Normas Urbanísticas del Plan General y la Ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones del 26 de octubre de 2004.

d) Condiciones de parcelación:

Para el grado 1º:

- Parcela mínima: será de 5.000 m²

- 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 2º:

- Parcela mínima: la parcela ordenada número 13.

e) Ocupación máxima de parcela:

Para el grado 1º la ocupación máxima de parcela sobre rasante y bajo rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento".

Para el grado 2º la ocupación máxima de parcela sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación en el plano 4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento". Bajo rasante se podrá ocupar el 100% de la parcela.

f) Separación entre edificios:

En la parcela sus edificios deberán respetar las distancias establecidas en el capítulo nº 6 *Normas Generales de la Edificación*, epígrafe 6.3., *Separación entre edificaciones*, de las Normas Urbanísticas del Plan General y en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones del 26 de octubre del 2004*.

La separación mínima de las edificaciones a linderos con otras parcelas de uso industrial, viene fijada en el plano de ordenación nº 4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento".

Para la parcela 14 se podrán establecer condiciones para la ordenación singular del volumen mediante edificaciones en altura (un máximo de cien metros), a través de un Estudio de Detalle. En este supuesto el Estudio de Detalle fijará la separación entre edificaciones.

g) Retranqueos

Para los grados 1º y 2º

Retranqueo obligatorio de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas a la Avda de Valdelaparra y a la Avda del Monte de Valdelatas.

Retranqueo obligatorio de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas.

Retranqueo para el resto de los linderos de acuerdo a las determinaciones del plano 4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento".

h) Alineaciones obligatorias

De acuerdo a las determinaciones del plano 4, "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento", las edificaciones deberán mantener, en los frentes de edificación señalados, alineación obligatoria en al menos el 40% de su longitud.

9. Condiciones estéticas y constructivas.

- a) El espacio libre privado deberá ajardinarse y plantarse con arbolado de sombra al menos en un 50% de su superficie.

A tal efecto, en caso de localizarse el aparcamiento bajo el espacio libre privado de parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.

- b) El cerramiento de parcela para el grado 1º tendrá una altura máxima de 2,50 metros. La parte superior de los

cierres estará constituida por elementos visualmente transparentes o setos vegetales. La parte baja sólo podrá ser opaca hasta una altura máxima de 1 metro.

- c) Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

10. Plazas de aparcamiento para el servicio de la edificación

- a) La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m² edificables.
- b) Sobre rasante tan sólo se podrá resolver el 20% de la dotación obligatoria, cumpliendo la condición de ajardinamiento y plantación de arbolado”.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en los artículos 66 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y 50 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto

Refundido de la Ley del Suelo, significando que, contra ese acuerdo, podrá acudir directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa mediante recurso a interponer en el plazo de **DOS MESES** ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, a contar desde el día siguiente a la publicación de ese acto en el Boletín Oficial indicado.

Alcobendas, 10 de Julio de 2009

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: Ignacio García de Vinuesa Gardoqui