

**ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN 6 PLAN PARCIAL
FUENTELUCHA**

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS (MADRID) URBANISMO/IST/MFL

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"/>
---	---

T E X T O

(Escribase a dos espacios)

El Pleno Municipal en su sesión celebrada el 26 de mayo adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en su sesión de 10 de febrero de 2009, resolvió aprobar inicialmente la modificación puntual nº 6 del Plan Parcial del sector “Fuente Lucha”, modificación ésta cuyo objeto complejo consiste en la revisión del carácter del número total de viviendas estimado para el sector, la modificación del estándar de la dotación de plazas de aparcamiento, la nueva redacción de la Ordenanza D “Dotacional”, el incremento de la edificabilidad en las parcelas destinadas a equipamiento deportivo y en la rectificación de la delimitación de la parcela UP-13, 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, no se ha presentado ninguna alegación. No obstante, en dicho período de información pública, los servicios técnicos municipales han propuesto introducir una aclaración en la aprobación definitiva consistente en reflejar que la edificabilidad máxima de las parcelas se establece en función de los usos previstos inicialmente con independencia del uso concreto a que se destine finalmente la parcela de equipamiento, como consta en el informe técnico que obra en el expediente.

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,

A C U E R D A

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 6 del Plan Parcial del sector “Fuente Lucha”, modificación ésta cuyo objeto complejo consiste en la revisión del carácter del número total de viviendas estimado para el sector, la modificación del estándar de la dotación de plazas de aparcamiento, la nueva redacción de la Ordenanza D “Dotacional”, el incremento de la edificabilidad en las parcelas destinadas a equipamiento deportivo y en la rectificación de la delimitación de la parcela UP-13.

Respecto del expediente aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de febrero de 2009, en el documento que ahora se aprueba definitivamente se incorpora una aclaración en el apartado 7. “Intensidad de uso” epígrafe b). 1 de la Ordenanza D. Dotacional, que queda redactado en los términos siguientes:

“b) Edificabilidad:

- *Para las Unidades de Ordenación: 6, 7, 26, 28, 52: será de 1m²/m²*
- *Para las Unidades de Ordenación: 4, 13 , 53, 55 y 58: será de 0,75m²/m²*
- *Para las Unidades de Ordenación: 20, 25, 35 y 51: será de 1,50m²/m²”*

2. Aprobar el Texto Refundido del Plan Parcial “Fuente Lucha” que contiene las nuevas determinaciones introducidas por la modificación puntual número 6 del Plan Parcial así como las determinaciones que quedan en vigor.
3. 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.”

10.2.1 Ordenanza R-1º: Residencial Colectiva. Tipología de edificación cerrada o semicerrada.

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 R-1º

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la de manzana cerrada o semicerrada con patio de manzana permitidas por el epígrafe 8 *Intensidad de Uso* del presente artículo.

3. Obras permitidas

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas.

4. Uso característico

Residencial. Clase A (vivienda): categoría 2ª En edificación colectiva

5. Usos Permitidos

a. Terciario

Clase B. Comercial

- situación 3ª En edificio compartido con el 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. Recreativo:

- D1 Salas de Reuniones.
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª.
En planta baja y primera
- D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª.
En planta baja y primera

b. Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A1 Religioso.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A2 Cultural.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A3 Docente.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A4 Administrativo.
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría
1ª. En planta baja y primera
- A5 Sanitario.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A6 Asistencial.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A7 Geriátrico.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A9 Deportivo. En planta baja y primera comunicada con la baja.

6. Usos Prohibidos

Expresamente el Uso Industrial y todos aquellos no contemplados en el epígrafe precedente.

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 de los usos permitidos para cada una de las parcelas, así como las condiciones de su localización, están grafados en el Plano de Ordenación 3.1 *Aprovechamientos y Unidades de Ordenación* según el Cuadro de Edificabilidades recogido en el epígrafe 5.4 de la Memoria del presente Plan.
- b) El número máximo de viviendas es el señalado en el mencionado Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.
- c) El régimen de las viviendas y su localización queda definido en el Plano de Ordenación 3.1 *Aprovechamientos y Unidades de Ordenación* y según el mencionado Cuadro de Edificabilidades.
- d) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones rasantes y ordenación de volúmenes*, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- e) Fondo edificable sobre rasante

La edificación tendrá sobre rasante, sin disponer de patios interiores de ventilación e iluminación, de un fondo mínimo edificable de 12 metros. y un fondo máximo de 15 metros. conforme queda definido en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes*.

Cuando la edificación disponga de patios interiores de ventilación e iluminación el fondo edificable incluidos estos, no podrá superar los 19 metros.

- f) Parcela mínima

Cada manzana se podrá subdividir en dos subparcelas con el $50 \pm 1\%$ de la superficie total de cada una de ellas. Esta subdivisión se producirá mediante una traza paralela al eje de menor longitud de la manzana. Se mantendrá la proporción entre suelo y edificabilidad

- g) Ocupación máxima de parcela y manzana

La ocupación máxima sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación que conforman la alineación exterior y el fondo máximo edificable sobre rasante de 15 y 19 metros, según se define en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes*.

Se permite una ocupación máxima bajo rasante del 100%.

h) Separación entre edificios

No se permiten aperturas ni separaciones entre edificios en los frentes de manzana con comercio obligatorio en planta baja, tal como se recoge en el plano 3.2 *Localización de comercio obligatorio*.

Cuando en una misma parcela se efectúen aperturas, proyectando varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetarse 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.

En caso de subdivisión de las manzanas en dos subparcelas, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse en ambas medianerías con una profundidad de edificación sobre rasante obligatoria de 15 metros, salvo que mediante la redacción del preceptivo Estudio de Detalle del conjunto de la manzana se ordenen los volúmenes de las edificaciones dentro de cada parcela con el fin de modificar la profundidad o permitir su separación.

i) Altura de la edificación y número de plantas

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de 5 plantas (baja +4), ni una altura de cornisa de 16,50 metros.

La altura mínima de piso de las plantas bajas destinadas a locales comerciales serán de 4 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.

j) Vuelos

Se permiten cuerpos volados cerrados, miradores, cornisas y aleros que vuelen menos de 50 cm, debiendo ejecutarse con los mismos materiales y tratamientos que el resto de la fachada.

Deberán cumplir las condiciones establecidas en el capítulo 6º Normas Generales de la Edificación, epígrafe 6.7. del Plan General. No se autorizan terrazas salientes.

k) Retranqueos respecto a la alineación oficial

La línea de fachada deberá ajustarse a la alineación oficial en su totalidad, no permitiéndose retranqueos.

9. Condiciones estéticas y constructivas.

- a) El espacio libre privado de manzana 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 manzana deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.
- 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.
- c) En el supuesto de subdivisión de las manzanas y salvo caso de construcción simultánea de las edificaciones de ambas parcelas, las medianerías deberán recibir tratamiento de fachada.

10. Plazas de aparcamiento al servicio de la edificación.

- a) La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por vivienda tipo Estudio, apartamento o vivienda de 1 dormitorio; 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda tipo de 2 dormitorios y 2 plazas de aparcamiento por vivienda tipo de 3 ó más dormitorios. Para el resto de usos permitidos la dotación será la contenida en el capítulo nº4 *Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas de Plan General*.
- b) El acceso a los garaje-aparcamiento de las edificaciones se resolverá a través de la red viaria rodada.

10.2.2 Ordenanza R-2º: Residencial Colectiva. Tipología de Edificación Abierta.

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 R-2º

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la de bloque exento.

3. Obras permitidas

Las previstas en el epígrafe 3.2.9, apartado I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas.

4. Uso característico

Residencial. Clase A (vivienda): categoría 2ª En edificación colectiva.

5. Usos Permitidos

a. Terciario

Clase B. Comercial

- situación 3ª En edificio compartido con el 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. Recreativo:

- D1 Salas de Reuniones.
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera
- D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría 1ª. En planta baja y primera

b. Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A1 Religioso.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A2 Cultural.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A3 Docente.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A4 Administrativo.
situación 3ª. En edificio compartido con uso de vivienda categoría
1ª. En planta baja y primera
- A5 Sanitario.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A6 Asistencial.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A7 Geriátrico.
Situación 3ª En edificio compartido con el uso de vivienda,
Categoría 1ª En planta baja y primera comunicada con planta baja
- A9 Deportivo. En planta baja y primera comunicada con la baja.

6. Usos Prohibidos

Expresamente el Uso Industrial y todos aquellos no contemplados en el epígrafe precedente..

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 3.1 Aprovechamientos y Unidades de Ordenación según el cuadro de edificabilidades adjunto a estas Normas.
- b) El número máximo de viviendas es el señalado en el Cuadro de Edificabilidades adjunto a estas Normas.
- c) El régimen de las viviendas y su localización queda definido en el Plano de Ordenación 3.1 Aprovechamientos y Unidades de Ordenación y según el cuadro de edificabilidades adjunto a estas Normas.
- d) Las alineaciones oficiales son las señaladas en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones rasantes y ordenación de volúmenes*, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- e) Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.900 m²
- f) Ocupación máxima de parcela

Se permite una ocupación máxima bajo rasante del 100%.

La ocupación máxima sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación según se define en el Plano de Ordenación nº 4 *Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes*, sin superar el 50 % de la superficie de parcela.
- g) Separación entre edificios

Deberán respetarse 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.

La separación de las edificaciones a linderos con otra parcela no podrá ser inferior a la mitad de la altura máxima edificable.

h) Altura de la edificación y número de plantas

La edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de 5 plantas (baja +4), ni una altura de cornisa de 16,50 metros.

La altura mínima de piso de las plantas bajas destinadas a locales comerciales serán de 4,00 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.

i) Vuelos

Se permiten cuerpos volados cerrados, miradores, cornisas y aleros que vuelen menos de 50 centímetros sobre la vía pública, debiendo ejecutarse en los mismos materiales y tratamientos que el resto de la fachada. Deberán cumplir las condiciones establecidas en el capítulo nº 6 *Normas Generales de la Edificación*, epígrafe 6.7. entre Plan General. No se autorizan terrazas salientes.

j) Retranqueos respecto a la alineación oficial:

Serán los establecidos en el plano de ordenación nº 4 "Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes".

9 Condiciones estéticas y constructivas

- a) El espacio libre privado deberá ajardinarse al menos un 50% de su superficie.
- 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 plaza de aparcamiento por vivienda tipo Estudio, apartamento o vivienda de 1 dormitorio; 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda tipo de 2 dormitorios y 2 plazas de aparcamiento por vivienda tipo de 3 ó más dormitorios. Para el resto de

usos permitidos la dotación será la contenida en el capítulo nº 4 *Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas de Plan General*.

- b) El acceso a los garaje-aparcamiento de las edificaciones se resolverá a través de la red viaria rodada.

10.2.3 Ordenanza D: Dotacional.

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* como Equipamiento Dotacional (código DOT) y Servicios Infraestructurales, (código SI), coincidentes con las Unidades de Ordenación: 4, 6, 7, 13, 20, 25, 26, 28, 35, 51, 52, 53, 55 y 58

Las parcelas destinadas a las dotaciones reglamentarias, en grado de equipamientos locales, serán en principio bienes patrimoniales de propiedad municipal. A todas ellas les serán de aplicación las normas relativas al uso y disposición del patrimonio municipal del suelo.

2. Tipología edificatoria

Edificación aislada de volumetría 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.

4. Uso característico

a. Dotacional :

Para las unidades de ordenación: 6, 7, 13, 20, 25, 26, 28, 35, 51, 52, 53

Clase A. Equipamientos:

- A1 Religioso. Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- A2 Cultural. Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A3 Docente. Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A4 Administrativo. Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A5 Sanitario. Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A6 Asistencial. Situación 1ª. En edificio exclusivo.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A7 Geriátrico. Situación 1ª. En edificio exclusivo.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A8 Ocio y espectáculos
. Situación 1ª. En edificio exclusivo.
Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- A9 Deportivo. En todas la situaciones (locales cerrados. O al aire libre)

Para las unidades de ordenación : 4 , 55 y 58:

- Dotacional Clase D Servicios Infraestructurales

b. Residencial: Clase B, Residencia Comunitaria :

Para las unidades de ordenación: 6, 7, 13, 20, 25, 26, 28, 35, 51, 52, 53

- Situación 1ª. En edificio aislado. Categoría 3ª Sin limitación de superficie.
- Situación 2ª En edificio compartido con otros usos.

5. Usos Prohibidos

Expresamente el Uso Industrial y todos aquellos no contemplados en el epígrafe precedente.

6. 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.

7. Intensidad de uso

a) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en el Plano de Ordenación nº4 *Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes* del Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.

b) Edificabilidad:

- Para las Unidades de Ordenación: 6, 7, 26, 28 y 52: será de 1m²/m²
- Para las Unidades de Ordenación: 4, 13, 53, 55 y 58: será de 0,75m²/m²
- Para las Unidades de Ordenación: 20, 25, 35 y 51: será de 1,50m²/m²

c) Altura de la edificación y número de plantas:

La altura máxima y número de plantas de las parcelas será de 12 metros y 3 plantas, a excepción de la parcela UP-20 que será de 20 metros y 5 plantas.

d) Retranqueos:

Los retranqueos serán nulos a linderos con espacios libres y red viaria pública, guardando la edificación una distancia mínima igual a la mitad de la altura máxima autorizada para el resto de los linderos.

8 Condiciones estéticas y constructivas

El cerramiento de parcela 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.

9. Plazas de aparcamiento al servicio de la edificación

La dotación obligatoria en parcela será para cada uso la contenida en el capítulo nº4 *Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas de Plan General*.

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 **y del art. 70 ter de la Ley de Bases de Régimen Local** 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, 17 de junio de 2009

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: Ignacio García de Vinuesa