



APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR VALDELACASA.

T E X T O

El Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria celebrada el 29 de mayo de 2012, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

“La Junta de Gobierno Local, en su sesión de 13 de septiembre de 2011, resolvió desistir de la tramitación iniciada de la modificación nº4 del Plan Parcial del sector “Valdelacasa” – objeto, a su vez , de aprobación inicial mediante acuerdo de aquel órgano de 29 de julio anterior – y someter a aprobación inicial un nuevo documento de modificación nº 4 del mismo planeamiento, cuyo objeto se ceñía a la creación de una nueva Zona de Actividad Mixta Industrial-Terciario en el sector, incorporando como uso alternativo al característico terciario el dotacional docente dedicado a la enseñanza superior; compatibilidad de usos cuya materialización sólo será admisible dentro de una actuación única, manteniendo la fijación de una nueva superficie de parcela mínima para esos usos terciarios.

Sometido el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de septiembre de 2011 y en el diario La Razón de 3 de octubre de 2011, no se ha formulado alegación alguna durante dicho período, por lo que resulta pertinente continuar con la tramitación de este expediente por el cauce legalmente establecido.

En consecuencia, es por lo que este órgano plenario, en ejercicio de la competencia prevista en los artículos 123.1 i) de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local y 61.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente la modificación nº 4 del Plan Parcial del sector "Valdelacasa", cuya tramitación se inició por acuerdo de la Junta de de Gobierno Local de 13 de septiembre de 2011; dejando constancia de su objeto en la motivación de esta resolución.

2º) Aprobar el texto refundido del Plan Parcial "Valdelacasa" que contiene las nuevas determinaciones introducidas por la presente modificación puntual.

3º) 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 por los medios telemáticos a que se refiere el artículo 70 ter de la Ley de Bases del Régimen Local.

Texto íntegro de las Modificaciones de las normas e instrucciones urbanísticas

TÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

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-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR red local de servicios urbanos (accesos rodados)

RL-EL red local de espacios libres, parque urbano

RL-ES red local de equipamientos sociales

A) 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 3° Parcela de regularización. Edif. 0,457 m²/m²

I-4° Centro de investigación científico -tecnológica. Edificabilidad
1,00 m²/m²

USOS TERCIARIOS

T 1° Oficinas

T 3° Centro de investigación científico -tecnológica.

USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

M Industrial-Terciario

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 34 DEFINICION 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-EL red general de espacios libres, parque urbano

RG-ES red general de equipamientos sociales

De carácter local

RL-SUAR 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

I-4º Centro de investigación científico -tecnológica. Edificabilidad 1,00 m²/m²

USOS TERCIARIOS

T 1º Oficinas

T 3º Centro de investigación científico -tecnológica.

USO MIXTO INDUSTRIAL-TERCIARIO

M Industrial-Terciario

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.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

ARTÍCULO 36 CLAVE DE ZONA TERCIARIA (T).

1. Ámbito y características

Comprende las parcelas de suelo. grafadas 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 3º. Centro de investigación científico-tecnológica

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".

Además en el grado 3º se incluye como uso exclusivo el de investigación científico-tecnológica asimilado al terciario por sus comunes características, vinculado al docente de carácter institucional y de naturaleza pública.

Para el grado 1º

Uso Terciario:

- 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.

Uso Dotacional

- Clase 4: Administrativo
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

Para el grado 3º, exclusivamente el uso

Uso Dotacional público:

- Clase A-3: Docente y relacionado con la investigación científico-tecnológica.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie

5. Usos permitidos.

Para el grado 1º

Uso Residencial:

- Clase A (vivienda): una como máximo 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 B1: Comercio 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, 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: Sanitario
 - 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: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones
- Clase E: Servicios públicos. Todas las situaciones

Para el grado 3º, exclusivamente el uso

Uso Dotacional público

- Clase A-3: Docente y relacionado con la investigación científico-tecnológica.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.

Uso Residencial:

- Clase A (vivienda): una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros

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.

No obstante, si se produce la agrupación de las parcelas nº 9 (grado 3º) y nº 1, y se desarrollan bajo una única actuación edificatoria que abarque ambas parcelas, la edificabilidad de la parcela resultante será la suma de las iniciales y se podrá materializar sobre la totalidad de la parcela.

- 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.

d) Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 4.000 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.

e) Ocupación máxima de parcela:

Para el grado 1º y 3º 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".

No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre y bajo rasante de 10 metros a los linderos con viario o espacio libre público, tal y como establece el plano nº 4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento", y de 10 metros a los linderos con otras parcelas edificables.

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias en la *Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones*.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº 4. "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento", y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

No obstante, las edificaciones podrán disponerse sin separación en el lindero común de las parcelas nº 1 y nº 9 (grado 3º), cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarcará ambas parcelas.

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 todos los grados

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

Para el resto de linderos con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 10 m.

No obstante, el retranqueo podrá ser nulo en el lindero común de las parcelas nº 1, y nº 9 (grado 3º), cuando ambas se agrupen y se desarrollen bajo una única actuación edificatoria que abarcará ambas parcelas.

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

Para los grados 1º la dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m² edificables. Sobre rasante tan sólo se podrá resolver el 20% de la dotación obligatoria, cumpliendo la condición de ajardinamiento y plantación de arbolado.

Para el grado 3º la dotación de aparcamiento en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificables.

ARTÍCULO 36 bis. CLAVE DE ZONA MIXTA: INDUSTRIA-TERCIARIO (M).

1. Ámbito y características

Comprende la parcela de suelo. grafadas en el Plano de Ordenación nº 2 del Plan Parcial *Calificación y Regulación de los Usos del Suelo* como Terciario, código M.

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.

4. Usos característicos

La parcela dispone de 10.695,32 m² de edificabilidad para uso industrial y de 14.916,73 m² para uso terciario.

El uso característico para la edificabilidad industrial representará como mínimo el 75% de la superficie edificable. 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.

El uso característico para la edificabilidad terciaria representará como mínimo el 50% de la superficie edificable.

- Para la edificabilidad de uso industrial:

Uso industrial:

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller.
- Clase B: Taller del automóvil

- Clase C: Almacenaje
- Clase D: Industria ligera o media.
- Clase E: Servicios Empresariales

Todas las clases en edificio exclusivo o compartido con otros usos y sin limitación de superficie. No obstante los usos industriales comprenderán actividades que cumplan las limitaciones para las áreas de sensibilidad acústica Tipo III del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid sobre protección contra la contaminación acústica.

- Para la edificabilidad de uso terciario

Uso Terciario:

- Clase B1: Comercio en general
 - 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.

Uso Dotacional

- Clase A2 Cultural.
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie
- Clase A3 Docente. (dedicado a enseñanza superior y formación profesional).
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
 - Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie

5. Usos permitidos

- Para la edificabilidad de uso industrial:

Uso Residencial:

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

Uso Terciario:

- Clase 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 B1: Comercio en general; 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, 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: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones
- Clase E: Servicios públicos. 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.

- Para la edificabilidad de uso terciario

Uso industrial:

- Clase E: Servicios Empresariales. Inferior al 25% de la superficie edificable

Uso Terciario:

- Clase B2: Estaciones de Servicio.
 - Situación 1ª. En edificio exclusivo.
- 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: Asistencial
 - 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: Red de Infraestructuras de Comunicación y Transportes. Todas las situaciones.
- Clase D: Red de Servicios Urbanos e Infraestructurales. Todas las situaciones
- Clase E: Servicios públicos. 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 la parcela, 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. En concreto:

Uso industrial: 10.695,32 m²

Uso Terciario: 14.916,73 m²

- 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 la edificabilidad industrial, la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 13,50 metros. Para la edificabilidad terciaria la edificación no sobrepasará en ningún punto una altura de cornisa de 22 metros y 5 plantas

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.

- d) Condiciones de parcelación:

– Parcela mínima: la parcela ordenada número 7-13

e) Ocupación máxima de parcela:

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".

En la zona de retranqueo se admitirán las construcciones que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones

f) Separación entre edificios:

La separación de los edificios dentro de la misma parcela deberán respetar las distancias en la Ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones.

La separación mínima de las edificaciones entre parcelas viene fijada en el plano de ordenación nº 4. "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento", y cuando se produzcan parcelaciones cumplirán los retranqueos establecidos.

g) Retranqueos

Retranqueo mínimo de 10 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas a la vía pública

Retranqueo mínimo de 6 metros respecto a la alineación oficial de borde de parcelas a espacio libre público

Para el resto de linderos con otras parcelas edificables el retranqueo mínimo será de 6 m.

10. Condiciones estéticas y constructivas.

- a) 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.
- b) 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

La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza de aparcamiento por cada 35 m² edificables, resolviendo la dotación bajo rasante o en superficie. Las superficies destinadas a aparcamiento en superficie deberán acompañarse con alcorques y arbolado”.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del 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, 5 de Junio de 2012

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: Ignacio García de Vinuesa Gardoqui

