

ANEXO IV “DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL”

**PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL
USO SERVICIOS EMPRESARIALES EN
LOS ÁMBITOS DE USO
CARACTERÍSTICO TERCIARIO OFICINAS**

Septiembre de 2023

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, LICENCIAS Y PATRIMONIO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

ANEXO IV “DOCUMENTACION DE PLAN GENERAL: ESTADO ACTUAL”

Se aporta en este anexo copia de la Normativa Urbanística del Plan General vigente, relativa a los suelos afectados por la modificación realizada por el presente Plan Especial. Son los documentos que el Plan Especial altera como consecuencia de su propuesta. Se adjuntan las páginas afectadas por la Modificación en su estado actual. Son las siguientes:

DOCUMENTACIÓN DEL PGOU

NORMAS URBANÍSTICAS.	3
– Apartado 4.4.2. “Clasificación categorías y situaciones”, del uso industrial en su clase E Servicios Empresariales	
– Apartado 14.5. Norma Zonal 5. “Edificación Para Uso Terciario Específico”	
– Fichas (hoja 1) de SUS (S-2, S-3 y S-4)	

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO - APIS.

API-2 “Casablanca”	15
– Ordenanza “Edificación para empleo Terciario”	
API-3 “Espino del Cuquillo”	21
– Ordenanza “Edificación para empleo Terciario”	
API-4 “Arroyo de la Vega”	26
– Ordenanza “Zona de equipamiento privado”	
– Ordenanza “Zona de Uso Terciario con Tolerancia Industrial”	
– Ordenanza “Zona de Uso Terciario”	
API-7 “Los Peñotes”	39

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE RÉGIMEN TRANSITORIO –SURT

SURT-1 “El Juncal”	45
– Ordenanza T “Edificación para uso terciario específico”	
SURT-2 “Valdelacasa”	56
– Ordenanza: “Zona Mixta: Industria-Terciario (M)”.	

NORMAS URBANÍSTICAS PGOU.

- Apartado 4.4.2. “Clasificación categorías y situaciones”, del uso industrial en su clase E Servicios Empresariales
- Apartado 14.5. Norma Zonal 5. “Edificación Para Uso Terciario Específico”
- Fichas (hoja 1) de SUS (S-2, S-3 y S-4)

4.4. USO INDUSTRIAL

4.4.1. Definición

Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de su tecnología.

4.4.2. Clasificación categorías y situaciones

Clases:

Clase A. Industria artesana, pequeña industria o taller: comprende aquellas actividades que ocupan superficies (salvo en las áreas industriales), menores o iguales a 600 m², cuyo objeto principal es la producción, transformación y reparación o prestación de servicios realizados mediante un proceso en el que la intervención personal constituye factor predominante, determinándose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial totalmente mecanizada o en grandes series.

Clase B. Taller del automóvil: comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, conservar o mantener vehículos automóviles no industriales.

Clase C. Almacenaje: comprende aquellas actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y también aquellos que tengan un servicio directo al público.

Clase D. Industria ligera o media: comprende aquellas actividades autorizables en las áreas industriales, sin limitación de superficie, cuyo objeto principal es la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos por procesos industriales, así como el envasado y embalaje, y el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Clase E. Servicios Empresariales: comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares.

Se establecen cinco situaciones:

- Situación 1ª. Sótanos y semisótanos independientes en cualquier tipo de edificio.
- Situación 2ª. En edificio de viviendas en planta baja, semisótano o sótano comunicado a planta baja
- Situación 3ª. En edificios exclusivos entre medianeras y con fachada a la calle, en zonas de uso característico residencial. (zona 1 y zona 4)
- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos diferentes de vivienda. (zona 5 y 6)
- Situación 5ª. En áreas industriales. (zona 6)

CLASE DE LA INDUSTRIA	SITUACIÓN RELATIVA					Potencia superficie
	1º	2º	3º	4º	5º	
A. Artesana, pequeña o taller	NO	10 200	25 600	25 600	limitado limitado	CV m²
B. Taller del automóvil	NO	10 200	25 600	25 600	limitado limitado	CV m²
C. Almacenaje	10 1000	10 1000	10 1000	50 2.000	limitado limitado	CV m²
D. Ligera o media	NO	NO	NO	NO	limitado limitado	CV m²
E. Servicios Empresariales.	NO	limitado	limitado	limitado	limitado	CV m²

4.4.3. Condiciones de uso

Las condiciones de uso serán las establecidas en la Ordenanza de Edificación, instalaciones y construcciones. No obstante, en aquellos edificios donde se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales situados en planta semisótano, se podrá autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante a excepción del uso residencial. En este caso, los usos que se establezca en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamiento, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

Los espacios profesionales en uso Industrial se localizarán en aquellas zonas o parcelas que expresamente determine el presente Plan General o el Plan Especial que a tal efecto se formule. Cualquier actuación edificatoria que pretenda la implantación de estos espacios profesionales queda condicionada a la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que sean necesarios.

4.4.4. Condiciones de protección

Del estudio de incidencia ambiental realizado a nivel del Plan General se derivan las siguientes especificaciones para la adecuada protección de la atmósfera:

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Se promoverá la instalación de industrias limpias en los nuevos desarrollos industriales, tomando como base aquellas industrias que no estén incluidas en el anexo II del Decreto 833/1975, Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

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 30 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 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
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 1º. En edificio exclusivo. Categoría 3º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º sin límite.
- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)
 - . Situación 1º. En edificio exclusivo. Categoría 4º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º, sin límite.
- Clase B: Comercial (grupo B 2. Estaciones de servicio)
 - Situación 1º. En edificio exclusivo.
- Clase C: Oficinas
 - . Situación 1º. En edificio exclusivo. Categoría 3º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º, sin límite.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
 - . Situación 1º. En edificio exclusivo. Categoría 3º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º, sin límite.
 - . Situación 4º Al aire libre.

Dotacional:

- Clase 4: Administrativo
 - . Situación 1º. En edificio exclusivo. Categoría 3º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º, 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 1º. En edificio exclusivo. Categoría 3º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º, sin límite.
- Clase D: Terciario Recreativo. D-3 (Espectáculos)
 - . Situación 1º. En edificio exclusivo. Categoría 3º, sin limitación de superficie.
 - . Situación 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4º, 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 1º. 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 2º. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2º. Inferior al 25% de la superficie edificable.

Industrial:

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

Dotacional:

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

- Clase A-3: Docente
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-4: Administrativo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-5: Sanitario.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-6: Asistencial.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
- Clase A-9: Deportivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda, inferior al 50% de la superficie edificable.
 - . Situación 4ª. Al aire libre.
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)
- En los grados 2, 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 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 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 Maraleja	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 lados	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	
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 Maraleja I	3.202 m ²	---	---	---	10 m	2	
25. Plaza Acceso Maraleja II	7.187 m ²	15 m al lindero del Encinar de los Reyes. 5 m a zona verde pública.	---	---	10 m	2	

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 Bulevar, nulo al resto de linderos con espacio libre público y 5 metros a lindero con otras parcelas edificables (5)	50%	---	20 m	5
32. Calderón de la Barca	7.180 m ²	Nulo a vía pública, 20 m a parcela de servicios urbanos y 5 m. a parcela de Valdelastuercas	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 y 10 m a otra norma zonal	45%	2.500 m ²	12 m	---

* B 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) B retranqueo de 5 metros con otras parcelas edificables determina la distancia de separación entre edificaciones.

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 Eléctrica.

Se estará a las condiciones dispuestas en la Memoria y en la Ficha Urbanística de la Modificación puntual nº1 del Plan General relativa a dicho ámbito

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1			
DENOMINACIÓN	ESCOBARES I		SECTOR Nº: S-2
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	2,3/5		
SUPERFICIE SECTOR	(*)594.471,63 m ²		
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	594.471,63 m ²		
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO TERCIARIO)	275.065,28 m ²		
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO		
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	DOTACIONAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	0 m ²		
REDES GENERALES A OBTENER	REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SEGÚN LEY 7/2007)		
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	55.013 m ²		
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	82.520 m ²	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	55.013 m ²
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	55.013 m ²		
TOTAL	192.546 m ²	TOTAL	55.013 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,475 m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,456000 m ² /m ²		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO	Terciario, edificación aislada		
OBSERVACIONES	ESQUEMA (S/E)		

(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 579.084,80 m², al excluir la superficie de la vía pecuaria y la del arroyo Carboneros. El Plan Parcial requerirá informe de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

El planeamiento de desarrollo establecerá las alineaciones según las distancias correspondientes a la línea límite de edificación: 50 metros a la M-12 y 100 metros a la A-1.

Cualquier conexión a las carreteras estatales que limitan el ámbito, deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1			
DENOMINACIÓN	ESCOBARES II	SECTOR Nº:	S-3
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	2,3/5		
SUPERFICIE SECTOR	(*) 422.526 m ²		
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	422.526 m ²		
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO TERCIARIO)	183.172 m ²		
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO		
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	DOTACIONAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	0 m ²		
REDES GENERALES A OBTENER	REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SEGÚN LEY 7/2007)		
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	36.634 m ²		
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	54.952 m ²	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	36.634 m ²
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	36.634 m ²		
TOTAL	128.221 m ²	TOTAL	36.634 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,475 m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,456000 m ² /m ²		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO	Terciario, edificación aislada		
OBSERVACIONES	ESQUEMA (S/E)		

(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 385.626 m², al excluir la superficie de las vías pecuarias existentes. El Plan Parcial requerirá informe de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

El planeamiento de desarrollo establecerá las alineaciones según las distancias correspondientes a la línea límite de edificación de 100 metros a la A-1

En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.

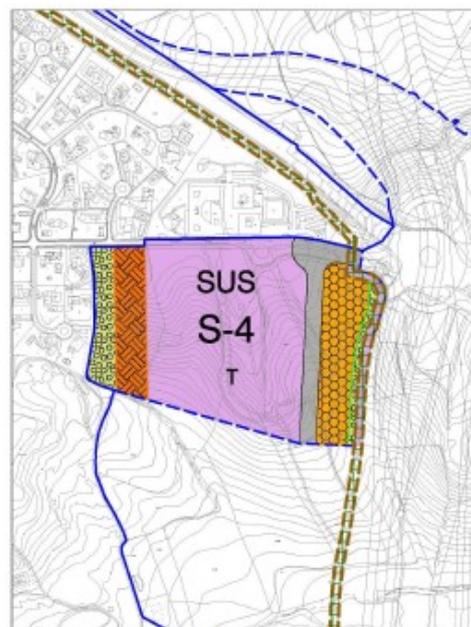


FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. HOJA 1			
DENOMINACIÓN	AMPLIACIÓN DE RED ELÉCTRICA	SECTOR Nº:	S-4
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
LOCALIZACIÓN (Nº PLANO Y HOJA)	2,3/5,8		
SUPERFICIE SECTOR	(*)119.457 m ²		
SUPERFICIE TOTAL (SECTOR + SUELO EXTERIOR ADSCRITO)	(*)119.457 m ²		
SUPERFICIE EDIFICABLE REAL (USO TERCIARIO)	52.387 m ²		
USO GLOBAL / USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO		
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS	INDUSTRIAL		
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	DOTACIONAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
REDES EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	0 m ²		
REDES GENERALES A OBTENER	REDES SUPRAMUNICIPALES A OBTENER, INCLUIDAS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SEGÚN LEY 7/2007)		
VIARIO E INFR. INCLUIDOS	10.477 m ²		
EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS	15.716 m ²	EQUIPAMIENTOS SOCIALES	10.477 m ²
ESPACIOS LIBRES INCLUIDOS	10.477 m ²		
TOTAL	36.670 m ²	TOTAL	10.477 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,475 m ² /m ²		
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,456000 m ² /m ²		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL USO P. CARACTERÍSTICO	Terciario, edificación aislada		
OBSERVACIONES	ESQUEMA (s/e)		

(*) La superficie susceptible de aprovechamiento del sector es de 110.289 m², al excluir la superficie pública existente. Se reserva la superficie necesaria para la modificación de trazado de la vía pecuaria Colada de los Toros o del Camino de Burgos que discurre por La Moraleja. En este sentido, el Plan Parcial requerirá informe de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

El planeamiento de desarrollo establecerá las alineaciones según las distancias correspondientes a la línea límite de edificación, de 50 metros a la M-12.

En la ejecución del ámbito se deberá prever el enterramiento de las líneas aéreas de alta tensión que, en su caso, existan.



ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO - APIS.

API-2 “Casablanca”

- Ordenanza “Edificación para empleo Terciario”

ORDENANZA "EDIFICACION PARA EMPLEO TERCIARIO"

Corresponde a zonas en que la edificación se dedique preferentemente a albergar actividades del sector económico terciario, de acuerdo con la clasificación vigente. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial. Dentro de esta Ordenanza se consideran dos grados:

Corresponde a las Unidades de Edificación denominadas "T", grafadas en el plano 3.2. "Zonificación".

- El grado A correspondiente a edificación poco densa, destinada a usos extensivos. Se dispone territorialmente en la parte Sur del Plan Parcial, en las parcelas, T-4 y T-5.
- Grado B corresponde a edificación más densa, de altura media destinada a usos intensivos. Las tipologías edificatorias se apoyan en el concepto de "bloque" sin perjuicio de la posibilidad de creación de plantas bajas extensas en forma de zócalo. Se sitúa de forma complementaria al grado A en las parcelas T-4 y T-5.

Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.

Las condiciones de volumen serán las establecidas para la Ordenanza "Edificación abierta", salvo en lo expresamente regulado a continuación.

- La superficie máxima ocupada será del 80% de la parcela.
- La altura máxima ser:
 - . Grado A 3 plantas y 15,00 ml
 - . Grado B 5 plantas y 17,00 ml

- No se limitan las dimensiones horizontales de los edificios.

Las parcelas terciarias definidas en este Plan Parcial podrán dividirse en subparcelas. A efectos de ordenación por Estudio de Detalle se considerarán las siguientes superficies de parcela mínima indivisible:

En general la superficie mínima de parcelación será de 5.000 m², aunque podrán existir parcelas de superficie comprendida entre 1.000-5.000 m² siempre que en total no represente más del 5% de la superficie de la parcela genérica que se subdivide.

A partir de la parcelación básica, que servirá para establecer accesos rodados desde la red viaria pública, podrán establecerse varios interiores que den acceso a subparcelas.

Respecto a los dos grados de edificación descritos anteriormente, se distribuyen así territorialmente:

T.4Grado A
.....Grado B
T.5Grado A
.....Grado B

En las parcelas T.4 y T.5 la edificabilidad destinada al Grado A no podrá ser inferior al 50% de la total de la parcela.

- En lo referente a la dotación de aparcamientos, habrá de cumplirse en el conjunto de las parcelas de esta zonificación el mínimo de 380 plazas deducido del cuadro del apartado 1.c) de la memoria. Si se distribuyera proporcionalmente a las superficies edificables de las respectivas parcelas, resultaría a razón de 1 plaza/360 m² edificados. No obstante se exigirá un mínimo de 1 plaza/252 m² edificados. En cuanto a la demanda de aparcamientos en razón de los usos, se estará a lo dispuesto por el Plan General para cada uno de ellos.

Los usos permitidos, de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente serán los siguientes (debiendo entenderse este listado como enunciativo y no limitativo, ya que en general se permitirá el asentamiento de cualquier actividad que pueda tener la consideración de terciaria en un sentido amplio):

Uso Residencial

Clase B. Residencia comunitaria.

Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, pero tienen vínculos de carácter religioso, cultural, social o semejante (residencias de religiosos, colegios mayores, residencias de deportistas u otros análogos), excepto residencias de ancianos.

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación de superficie

Uso Terciario

Clase A. Hotelero

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin límite de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación

Clase B. Comercial

- Grupo B1: Comercio en general
- Grupo B2: Estaciones de Servicio.

Para el grupo B1 (Comercio en general)

Se contemplan tres situaciones:

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 4ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros. Categoría 4ª. Sin limitación

Para el grupo B2 (Estaciones de Servicio)

- Situación 1ª. En edificio exclusivo.

Clase C. Oficinas

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros. Categoría 4ª. Sin limitación

Clase D. Terciario recreativo

grupo D1-Salas de reuniones:

grupo D2-Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:

grupo D3-Espectáculos:

Se contemplan cuatro situaciones:

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación

Uso Industrial

Clase A. Industria artesana

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos. 25 CV y 600 m² por local.

Clase C. Almacenaje:

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos. 50 CV y 2000 m2 por local.

Garaje-aparcamiento

Los aparcamientos de rotación de titularidad privada, asimilables a actividades industriales de depósito y guarda de vehículos.

- En edificio exclusivo o compartido con otros usos sin limitación de superficie

Uso Dotacional

Clase A-1: Religioso

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

Clase A-2: Cultural

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

Clase A-3: Docente

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% 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. Categoría 4ª, sin límite.

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 50% de la superficie edificable.

Clase A-9: Deportivo

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

Además de las anteriores, se autorizarán las siguientes actividades en ambos grados A y B:

- Manufacturado de productos, siempre que no sea la actividad exclusiva o claramente dominante.

ORDENANZAS REGULADORAS

- Pequeñas actividades de transformación, subordinadas a la actividad principal terciaria, siempre que el volumen no represente más del 10% y no produzca ningún tipo de contaminación.
- Reparaciones de todo tipo, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación.
- Actividades de montaje, siempre que no requieran el empleo de maquinaria pesada y no produzcan ningún tipo de contaminación.
- Laboratorios técnicos, de ensayo o investigación, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO - APIS.

API-3 “Espino del Cuquillo”

- Ordenanza “Edificación para empleo Terciario”

ORDENANZA "EDIFICACIONES PARA EMPLEO TERCIARIO"

Corresponde a zonas en que la edificación se dedique preferentemente a albergar actividades del sector económico terciario, de acuerdo con la clasificación vigente. Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de proyecto del presente Plan Parcial. Dentro de esta Ordenanza se considera un único grado, que corresponde a edificación poco densa, de baja altura y destinada a usos extensivos. Se dispone territorialmente en la parcela T-5.

Las edificabilidades y densidades máximas son las determinaciones en el cuadro del Anejo A de la Memoria.

Las condiciones de volumen serán las establecidas para la Ordenanza 2-2º. Edificación abierta, salvo en lo expresamente regulado a continuación:

- La superficie máxima ocupada será del 80% de la parcela.
- La altura máxima será de 4 plantas y 16,00 m.
- No se limitan las dimensiones horizontales de los edificios.
- A efectos de ordenación por Estudio de Detalle se considerará que la parcela mínima ha de tener una superficie de 2.000 m².

A partir de esta parcelación básica, que servirá para establecer accesos rodados desde la red viaria pública, podrán establecerse viarios interiores que den acceso a subparcelas.

La dotación de aparcamiento será la señalada en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones de Alcobendas para cada clase de uso.

Los usos permitidos, de acuerdo con la clasificación del Plan General vigente serán los siguientes (debiendo entenderse este listado como enunciativo y no limitativo, ya que en general se permitirá el asentamiento de cualquier actividad que pueda tener la consideración de terciaria en un sentido amplio):

Uso Residencial

Clase B. Residencia comunitaria.

Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, pero tienen vínculos de carácter religioso, cultural, social o semejante (residencias de religiosos, colegios mayores, residencias de deportistas u otros análogos), excepto residencias de ancianos.

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación de superficie

Uso Terciario

Clase A. Hotelero

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin límite de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación

Clase B. Comercial

- Grupo B1: Comercio en general
- Grupo B2: Estaciones de Servicio.

Para el grupo B1 (Comercio en general)

Se contemplan tres situaciones:

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 4ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros. Categoría 4ª. Sin limitación

Para el grupo B2 (Estaciones de Servicio)

- Situación 1ª. En edificio exclusivo.

Clase C. Oficinas

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 1ª. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros. Categoría 4ª. Sin limitación

Clase D. Terciario recreativo

grupo D1-Salas de reuniones:

grupo D2-Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:

grupo D3-Espectáculos:

Se contemplan cuatro situaciones:

- Situación 1ª. En edificio exclusivo. Categoría 3ª. Sin limitación de superficie
- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 4ª. Sin limitación

Uso Industrial

Clase A. Industria artesana

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos. 25 CV y 600 m2 por local.

Clase C. Almacenaje:

- Situación 4ª. En edificios exclusivos aislados o compartida con otros usos. 50 CV y 2000 m2 por local.

Garaje-aparcamiento

Los aparcamientos de rotación de titularidad privada, asimilables a actividades industriales de depósito y guarda de vehículos.

- En edificio exclusivo o compartido con otros usos sin limitación de superficie

Uso Dotacional

Clase A-1: Religioso

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

Clase A-2: Cultural

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

Clase A-3: Docente

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% 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. Categoría 4ª. sin límite.

Clase A-5: Sanitario.

ORDENANZAS REGULADORAS

- 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 50% de la superficie edificable.

Clase A-9: Deportivo

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

Además de las anteriores, se autorizarán las siguientes actividades:

- Manufacturado de productos, siempre que no sea la actividad exclusiva o claramente dominante.
- Pequeñas actividades de transformación, subordinadas a la actividad principal terciaria, siempre que su volumen no represente más del 10% y no produzca ningún tipo de contaminación exterior.
- Reparaciones de todo tipo, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación exterior.
- Actividades de montaje, siempre que no requieran el empleo de maquinaria pesada y no produzcan ningún tipo de contaminación.
- Laboratorios técnicos, de ensayo o investigación, siempre que no produzcan ningún tipo de contaminación (actividad coincidente en parte con el uso "11. Cultura).

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO - APIS.

API-4 “Arroyo de la Vega”

- Ordenanza “Zona de equipamiento privado”
- Ordenanza “Zona de Uso Terciario con Tolerancia Industrial”
- Ordenanza “Zona de Uso Terciario”

3.9. Zona de Equipamientos privados

Corresponde a las Unidades de Edificación que aparecen con la denominación EP en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades".

Su situación, características, superficie y parámetros de aprovechamiento son los que aparecen en los planos y Tablas de características adjuntas, así como en lo apartados 3.2. y 3.5. de la Memoria.

Definición. Dotaciones orientadas a la oferta de servicios culturales y de reunión, personales, de ocio y de esparcimiento.

Se han previsto dos situaciones:

- Unidades EP-1, EP-2, EP-3 y EP-4, próximas al Centro Comercial, y al Parque del Arroyo de La Vega, destinadas a crear un centro cultural y de esparcimiento.
- Unidad EP-5, junto a la Zona deportiva, destinada a club social.

En ambas situaciones la tipología arquitectónica es libre, y se adaptará en cada caso a los requerimientos funcionales específicos.

Se ha previsto además la localización de dos Estaciones de Servicio de Carreteras (ES), sin más aprovechamiento ni edificabilidad que las instalaciones propias de este servicio, según figura en las Tablas de Características. Estas Estaciones de Servicio dispondrán como uso complementario el comercial asociado al establecimiento.

Condiciones de Uso

Uso Característico.

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 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-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-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.
- 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.

Dotacional:

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos distintos
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
 - . Situación 1ª. En locales cerrados
 - . Situación 2ª. Al aire libre
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos
 - . Situación 4ª. Al aire libre

Usos permitidos.

Terciario:

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)

- Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Categoría 2ª inferior al 30% de la edificabilidad

Industrial:

- Clase C: Almacenaje
- Almacenes: asociados a la actividad principal, incluyendo todas las instalaciones técnicas o de apoyo para el adecuado funcionamiento del uso predominante.

Condiciones de Volumen.

- **Edificabilidad.** La superficie máxima edificada, para cada Unidad de Edificación, es la que figura en las adjuntas Tablas de Características. No computarán dentro de esta cifra las superficies dedicadas a almacenes, instalaciones técnicas, áreas de distribución, necesarias para el adecuado funcionamiento del uso predominante, siempre que dichos servicios se instalen bajo rasante.

- **Áreas de Movimiento.** Sobre rasante son las que aparecen en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento".

La línea de Edificación Exterior deberá mantenerse estrictamente al menos en un 60% de la longitud de la fachada. No se fijan Alineaciones Interiores, pero la superficie máxima de ocupación será 2/3 de la superficie de parcela; los espacios interiores resultantes podrán acristalarse mediante elementos ligeros.

En las parcelas con frente a la autovía A-1, la edificación bajo rasante (subsuelo) deberá separarse del lindero de la parcela frente a la autovía, 3 metros y, en cualquier caso, respetarán la zona de limitación a la edificabilidad establecida por la Ley de carreteras que se encuentre en vigor. (señalada en el plano 2.7 unidades de edificación usos y edificabilidades). No se autoriza la iluminación cenital de estos sótanos.

La altura máxima será de cinco plantas, o veinte metros, para las Unidades EP -1, EP-2, EP-3 y EP-4, y de tres plantas, o doce metros, para la EP-5.

Condiciones de Desarrollo. Será preceptivo, para cada Unidad de Edificación, la redacción de un Proyecto de ejecución que incluya no sólo las edificaciones sino también todos los accesos, circulares y aparcamiento, infraestructuras y espacios libres.

La composición arquitectónica será libre. Las superficies que no computan como edificables se situarán bajo rasante, cuando ello sea compatible con sus requerimientos técnicos o funcionales.

En los Proyectos de ejecución de estas Unidades se podrán disponer, con independencia de las dotaciones obligatorias, aparcamientos en superficie anejos a la Red Viaria, cuyo diseño se entregará dentro del proyecto conjunto.

Se incluirá, asimismo, un estudio de paisajismo de los espacios interiores de la Unidad, que garantice el adecuado tratamiento de los accesos, circulaciones y aparcamientos en superficie, el mobiliario urbano, y los porches, cerramientos y estructuras ligeras que se hayan previsto.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación será de una plaza por cada 50 m² de suelo edificable, y se situará bajo rasante, al menos en un 80% de la dotación total. La dotación en superficie recibirá el adecuado tratamiento paisajístico y dispondrá de su propia red viaria interior.

Límites Ley de Carreteras

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras o legislación que le sustituya.

3.3. Zona de Uso Terciario

Corresponde a las Unidades de Edificación señaladas con esta denominación en los planos 2.2. "Zonificación" y 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades". Están distribuidas, formando conjuntos, en dos subzonas. Al Norte de la Variante, con la denominación TN y al sur de aquella, con la denominación TS.

Definición: Edificios de uso Terciario-oficinas en manzanas; de composición arquitectónica libre, pero manteniendo alineaciones para crear espacios propios del ensanche urbano.

La amplitud del sólido capaz, en relación con la edificabilidad, permite todo tipo de soluciones arquitectónicas, desde el diseño en manzana semiabierta, mediante bloques alineaciones a fachada, hasta el planeamiento de un edificio en bloque aislado.

Condiciones de Uso.

Uso Característico.

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

Terciario:

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

Dotacional:

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

Usos permitidos y alternativos.

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

Permitidos.

Terciario:

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. En planta baja.
- Clase D: Terciario Recreativo, D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Límite de un 10% de la edificabilidad total
 - . Situación 4ª Al aire libre.

Industrial:

- Clase B: Taller del automóvil
 - . Situación 4ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la edificabilidad total.

Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-3: Docente
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-5: Sanitario. (sin hospitalización)
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-6: Asistencial.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos. Sin limitación de superficie.
- Clase A-9: Deportivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la edificabilidad total.

Alternativos.

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

Dotacional:

- Clase A-2: Cultural
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Clase A-3: Docente (dedicado a enseñanza superior o universitaria)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Clase A-5: Sanitario. (sin hospitalización)
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.
- Clase A-6: Asistencial.
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo. Sin limitación de superficie.

Condiciones de Volumen

- Edificabilidad. Para cada Unidad de Edificación, el índice de edificabilidad, y la superficie máxima edificada serán las que se señalan en las adjuntas Tablas de Características. La altura máxima serán de cinco plantas, o veinte metros en la Unidades al Norte de la Variante (denominación TN), y de cuatro plantas, o dieciséis metros, en las Unidades al Sur de la Variante (denominación TS).
- Áreas de Movimiento. Sobre rasante son las señaladas en el plano 2.6. "Áreas de Movimiento". Las alineaciones tienen carácter de máximas, con lo que la edificación podrá situarse libremente, sin más limitación que la ocupación máxima del 50%. Las edificaciones se situarán de forma que una parte predominante de sus fachadas sea paralela u ortogonal a los ejes de las vías rodeadas a las que den frente. En las parcelas con frente a la autovía A-1, la edificación bajo rasante (subsuelo) deberá separarse del lindero de la parcela frente a la autovía, 3 metros y, en cualquier caso, respetarán la zona de limitación a la edificabilidad establecida por la Ley de carreteras que se encuentre en vigor. (señalada en el plano 2.7 unidades de edificación usos y edificabilidades). No se autoriza la iluminación cenital de estos sótanos.

Los espacios libres que resulten dentro del perímetro de la Unidad de Edificación deberán recibir tratamiento paisajístico, podrán ocuparse con porches o cubiertas ligeras acristaladas, en no más de un 50% de su superficie.

- Accesos.

No se permite el contacto directo de las plazas de aparcamiento en superficie con la red viaria pública, sino que esta dotación deberá resolverse a través de los accesos o fondos de saco previstos en el Plan Parcial.

Condiciones de Desarrollo. Cada unidad de Edificación será objeto de un Proyecto de Edificación, al menos en grado de Proyecto Básico. Este Proyecto

abarcará no sólo las edificaciones previstas en la manzana, sino también todos los accesos, aparcamientos y servicios que ocupasen los espacios libres de la Unidad.

Si se desarrollase el Proyecto Básico de la Unidad en varias fases de Proyectos de ejecución, éstos abarcarán al menos una fachada completa de la manzana. Y en este caso, la ejecución de los accesos, aparcamientos y servicios interiores deberá incluirse, en su totalidad, en la primera fase o Proyecto de ejecución.

Los Proyectos en cuestión podrían determinar, bajo convenio con la Compañías Suministradoras, la necesidad de implantación de centros de transformación u otros elementos infraestructurales no previstos en este Plan Parcial.

Será preceptiva la inclusión en los Proyectos de un estudio específico de paisajismo referido a los espacios interiores de la Unidad, con especial atención al tratamiento de los accesos y aparcamientos en superficie.

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación reglamentaria se fija en 1 plaza/35 m² edificables. Se resolverá bajo rasante en el interior de la manzana, al menos en un 80% de la dotación total, disponiendo el 20% restante para visitantes, que podrá situarse en superficie. Para el cómputo de la dotación total podrán incluirse las plazas asociadas a la red viaria.

No obstante, en caso de renovación total (demolición y nueva edificación), de las edificaciones existentes, la nueva edificación deberá cumplir en el interior de la parcela la dotación de aparcamiento establecida en 1 plaza/35 m².

Calidad acústica

Los proyectos de edificaciones y de instalaciones, que acompañen a las oportunas licencias municipales, garantizarán el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (requisitos de aislamiento acústico en función del uso previsto y de los niveles estimados en ambiente exterior). Se deberán extremar las medidas correctoras de aislamiento acústico en las edificaciones con aplicación del Documento Básico HR, protección frente al ruido del CTE, entendiéndose que con el cumplimiento de las exigencias del citado documento se garantiza que el edificio es conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de los objetivos de calidad acústica al espacio interior de las edificaciones incluidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus desarrollos reglamentarios.

Límites Ley de Carreteras

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se

desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras o legislación que le sustituya.

3.4. Zona de Uso Terciario con Tolerancia Industrial

Corresponde a las Unidades de Edificación situadas al Oeste del Sector, a lo largo de la antigua carretera N-1, o carretera de Fuencarral. Su localización y características están recogidas en los planos 2.2. "Zonificación" y en el 2.7. "Unidades de Edificación. Usos y Edificabilidades", con la denominación ZI. Sus parámetros numéricos y de aprovechamiento son los que aparecen en la adjuntas Tablas de Características.

Como excepción a la regla general, las Unidades de Edificación de esta zona no constituyen manzanas, limitadas por suelo de uso público en todo su perímetro, sino solares con algún lindero a suelo de uso privado.

Definición. Zona de transición, entre las áreas industriales adyacentes al Sector, y los nuevos usos terciarios y comerciales proyectados. Cumple asimismo una función de "renovación de fachada" a lo largo de la carretera en que se sitúan.

Se trata de un conjunto de edificios fundamentalmente administrativos, pero vinculados a la exposición, distribución y/o comercialización de productos manufacturados, en los que se podrán efectuar pequeñas operaciones de transformación o reparación.

El concepto arquitectónico en cuanto a libertad de composición dentro de unas alineaciones determinadas es análogo al de la Zona de uso Terciario en general; si bien por la introducción de un mayor abanico de usos cabe esperar también una mayor variedad de tipologías.

Condiciones de Uso

Uso Característico.

Uso Terciario: El uso terciario-comercial será el pormenorizado característico, y representará como mínimo el 50% de la superficie edificable total.

Terciario:

- Clase B: Comercial (para el grupo B 1. Comercio en general)
Para comercio de alimentación límite de 200 m² por local
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

Usos permitidos.

No podrán superar el 50% de la superficie edificable total.

Terciario:

- Clase C: Oficinas
Inferior al 50% de la edificabilidad total
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- Clase D: Terciario Recreativo. D-2 (establecimientos para consumo de bebidas y comidas)
Inferior al 50% de la edificabilidad total
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

Industria:

- Clase A: Industria artesana, pequeña industria o taller
 - . En edificio compartido con otros usos, anejo al uso comercial. inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase B: Taller del automóvil
 - . En edificio exclusivo. Inferior al 50% de la superficie edificable
 - . En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la superficie edificable.

- Clase C: Almacenaje (excluido el ramo de alimentación)
 - . En edificio exclusivo. Inferior al 50% de la superficie edificable
 - . 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, inferior al 50% de la edificabilidad total.

- Clase A-3: Docente
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, inferior al 50% de la edificabilidad total.

- Clase A-4: Administrativo
Inferior al 50% de la edificabilidad total
 - . Situación 1ª. En edificio exclusivo.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos.

- Clase A-5: Sanitario.

- . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, Inferior al 50% de la edificabilidad total.
- Clase A-6: Asistencial.
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, Inferior al 50% de la edificabilidad total.
- Clase A-9: Deportivo
 - . Situación 2ª. En edificio compartido con otros usos, Inferior al 50% de la edificabilidad total.

Condiciones de Volumen.

- Edificabilidad. Para cada Unidad de Edificación, el índice de edificabilidad, y la superficie máxima edificada serán las que se señalan en las adjuntas Tablas de Características. La altura máxima será de cinco plantas, o veinte metros.
- Áreas de Movimiento. Son las señaladas en el Estudio de Detalle de las parcelas ZI-1, ZI-2, ZI-3 y ZI-4. Aprobación definitiva 27.02.96. Modificado el 25.02.97. No será necesario mantener la línea de Edificación Exterior, que tampoco podrá sobrepasarse. No se fijan alineaciones interiores; la ocupación de la manzana queda sujeta a la limitación del 50%..
- Accesos. Son las señaladas en el Estudio de Detalle de las parcelas ZI-1, ZI-2, ZI-3 y ZI-4. Aprobación definitiva 27.02.96. Modificado el 25.02.97

Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio

La dotación reglamentaria se fija en 1 plaz/35 m² edificables. Se resolverá bajo rasante en el interior de la manzana, al menos en un 80% de la dotación total, disponiendo el 20% restante para visitantes, que podrá situarse en superficie. Para el cómputo de la dotación total podrán incluirse las plazas asociadas a la red viaria.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO - APIS.

API-7 “Los Peñotes”.

- Ordenanza “Zona TOC.-Terciario de Oficinas y comercial”

2.1. ZONA TOC.- Terciario de Oficinas y Comercial

2.1.1. Ámbito territorial y características

Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código **TOC** en los planos de Ordenación.

El objeto de la presente Norma es la regulación pormenorizada de las condiciones del suelo, de la edificación y de los usos para el establecimiento de estos últimos en su caracterización de terciarios de oficinas y comerciales.

2.1.2. Tipología edificatoria

Libre.

No se establece límite en el número de edificios construibles en el ámbito de aplicación de esta Norma.

2.1.3. Regulación pormenorizada de la edificación

A estos efectos se establecen dos grados de uso TOC en función de la superficie de las zonas:

- a) TOC grado 1: Pertenecen a esta zona las grafiadas en el plano de ordenación.
- b) TOC grado 2: Pertenecen a esta zona las grafiadas en el plano de ordenación.

2.4.4.1. Parcela mínima

A efectos de segregación de parcelas se establece:

- a) Para TOC grado 1: se establece una parcela mínima de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- b) Para TOC grado 2: se establece una parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados

2.4.4.2. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes oficiales de las manzanas a que corresponde la presente Norma son las definidas en los correspondientes planos de ordenación, por tratarse de un uso que requiere de grandes plataformas a un único nivel, la rasante de la parcela podrá elevarse hasta 2,50m sobre el nivel de las aceras, tratando el borde con un muro vertical hasta 1 m y en talud a 45º hasta los 2,5 m .

2.4.4.3. Posición de la edificación en la parcela

La posición de la edificación respecto de las alineaciones exteriores oficiales y a las bandas de protección del viario será la establecida en el plano de Ordenación Pormenorizada (ó 02), mediante la definición del área de movimiento.

En todo caso la separación de las edificaciones a los linderos no afectados por la franja de protección será de $H/2$, siendo H la altura proyectada medida a la altura de cornisa, esta separación se aplica tanto para el uso TOC grado 1 como para el uso TOC grado 2.

En el caso de agrupación de parcelas la separación a linderos se establecerá respecto de las lindes de la parcela resultante de la agrupación.

La edificación podrá adosarse a un lindero lateral en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela será la establecida en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

2.4.4.4. Ocupación

La ocupación sobre rasante de la parcela por la edificación o por el conjunto de éstas:

- a) En el TOC grado 1 será igual o inferior al cincuenta por ciento (50%).
- b) En el TOC grado 2 será igual o inferior al cincuenta por ciento (50%).

Bajo rasante se podrá ocupar el área que señale la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

2.4.4.5. Cerramiento de parcela

Sin perjuicio de las determinaciones pormenorizadas para las bandas de protección del viario, el cerramiento de la parcela tendrá una altura máxima de 2,50 m. La parte superior de los cierres estará constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, etc... Pudiendo ser la parte baja de obras de fábrica con una altura máxima de 1,00 m.

2.4.4.6. Edificabilidad

A continuación se exponen en un cuadro la edificabilidad y superficie de las zonas de uso TOC definiendo su categoría:

ZONA TOC TERCIARIO DE OFICINAS Y COMERCIAL	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD USO TOC m ²
PARCELA B gr.1	16.048,00	8.750,00
PARCELA C gr.1	6.750,00	2.776,00
PARCELA D gr.1	9.560,60	4.243,82
PARCELA E gr.1	4.000	3.302,34
PARCELA F gr.2	500	430,18
TOTAL ZONA TOC	36.858,60	19.502,34

2.4.4.7. Altura máxima

Para el uso TOC grado 1 se establece una altura máxima de la edificación de 20,00 m. y para el uso TOC grado 2 se establece una altura máxima de 12 m.

El número máximo de plantas será para uso TOC grado 1 de cinco plantas y para uso TOC grado 2 será de dos plantas más ático.

A este respecto será de aplicación lo establecido en el punto 2.1.3

2.4.4.8. Salientes y vuelos

En el interior de la parcela no se establecen limitaciones para estos elementos.

2.1.4. Regulación pomenorizada de los usos

2.4.5.1. Uso característico

Se define como uso característico el terciario, en sus categorías de oficinas y comercial

Su tipificación es:

Uso Terciario

Clase A- Hotelero

En situación de edificio exclusivo.

En edificación compartida con otros usos.

Clase B- Comercial.

En situación de edificio exclusivo. (B1 y B2)
En edificación compartida con otros usos.(B1)

Clase C- Oficinas

En situación de edificio exclusivo.
En edificación compartida con otros usos.

2.4.5.2. Usos permitidos

Uso Residencial

Clase A- Vivienda

Se admite únicamente la vivienda unifamiliar para la custodia de la actividad y exclusivamente en las siguientes condiciones:

- Un máximo de una vivienda por parcela del uso característico.
- Tendrá el carácter de vivienda asociada al uso característico, destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros.

Podrá constituir un edificio exclusivo o formar parte de un edificio destinado a otro uso, en cuyo caso contará con entrada independiente de la de éste.

Uso Terciario

Clase D- Recreativo D-2; Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes y cafeterías, excepto bares especiales.

En situación de edificio exclusivo.
En edificación compartida con otros usos. Inferior al 50% de la superficie construida.
Al aire libre.

Uso Dotacional

Clase A- Equipamiento

En edificio exclusivo

Uso Industrial

Clase B - Taller del automóvil

Plan Parcial de Reforma Interior API-7 "Los Peñones".

En edificación compartida con otros usos. Hasta 600 m² de superficie y con potencia máxima instalada de 25 CV. En situación de planta baja o inferior a la baja.

Clase C.- Almacenaje

2.4.5.3. Usos prohibidos

Los no permitidos

2.1.5. Dotación de aparcamientos

En el interior de la parcela se preverá una dotación de aparcamientos para vehículos en la proporción de 1 plaza por cada 50 m² de superficie edificable.

Dichos aparcamientos podrán ubicarse en los sótanos de los edificios o en los espacios libre de la parcela, sobre o bajo rasante.

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE RÉGIMEN TRANSITORIO –SURT

SURT-1 “El Juncal”

- Ordenanza T “Edificación para uso terciario específico “

11.2.2. Ordenanza T: Edificación para uso terciario específico

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.

Se clasifican 4 grados en función del uso característico, que a continuación se relacionan:

- Grado 1º: Hotelero.
- Grado 2º: Comercial.
- Grado 3º: Oficinas.
- Grado 4º: Terciario de usos múltiples.

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

Para el grado 1º (código T-1º)

Terciario

Clase A Hotelero:

- Situación 1ª. (En edificio exclusivo), categoría 3ª, (sin límite de superficie)

- Situación 2ª (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% 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 distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Para el grado 2º (código T-2º)

Terciario

Clase B. Comercial:

- Situación 1ª (En edificio exclusivo), categoría 3ª (hasta 3.000m² por edificio)
- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda) categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Clase D-2. Establecimiento de comidas y bebidas:

- Situación 1ª, (En edificio exclusivo) categoría 3ª, (sin limitación de superficie)
- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)
- Situación 4ª Al aire libre

Para el grado 3º (código T-3º)

Terciario

Clase C. Oficinas:

- Situación 1ª, (En edificio exclusivo) categoría 3ª, (sin limitación de superficie)

- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Para el grado 4º (código T-4º)

Terciario

Clase A Hotelero:

- Situación 1ª. (En edificio exclusivo), categoría 3ª, (sin límite de superficie)
- Situación 2ª (en edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Clase B. Comercial:

- Situación 1ª (En edificio exclusivo), categoría 3ª (hasta 3.000 m² por edificio)
- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda) categoría 4ª (superior al 50% 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 distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)

Clase D-2. Establecimiento de comidas y bebidas:

- Situación 1ª, (En edificio exclusivo) categoría 3ª, (sin limitación de superficie)
- Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 4ª (superior al 50% de la superficie edificable)
- Situación 4ª Al aire libre

5. Usos permitidos y alternativos

5.1 Permitidos

Para todos los grados:

Residencial

Clase A (vivienda): categoría 1ª

(Vivienda incorporada, una como máximo por establecimiento terciario, destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros)

Para los grados 1º, 2º (códigos T-1º, T-2º):

Terciario

Clase D. Terciario-Recreativo:

- D1 Salas de Reuniones. Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)
- D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)
- D3 Espectáculos. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)

Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A2 Cultural. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A3 Docente. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A4 Administrativo. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable

- A5 Sanitario. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable.
- A6 Asistencial. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable.
- A9 Deportivo. Situación 1ª.(en locales cerrados), Inferior al 50% de la superficie edificable.

Para el grado 3º (código T-3º):

Terciario

Clase D. Terciario-Recreativo:

- D1 Salas de Reuniones. Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)
- D2 Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)
- D3 Espectáculos. Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), categoría 3ª (inferior al 50% de la superficie edificable)

Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A2 Cultural.
 - Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A3 Docente.
 - Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A4 Administrativo.
 - Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A5 Sanitario.
 - Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable

- A6 Asistencial.
 - Situación 2ª, (En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda), Inferior al 50% de la superficie edificable
- A9 Deportivo.
 - Situación 2ª.(en edificio compartido con otros usos), Inferior al 50% de la superficie edificable.

Para el grado 4º (código T-4º):

Industrial

Clase B (taller del automóvil) sin limitación de superficie.

5.2 Alternativos.

En los siguientes grados se admiten los siguientes usos alternativos que podrán sustituir al característico desarrollando la edificabilidad específica regulada en cada parcela.

Para los grados 1º, 3º y 4º (códigos T-1º, T-3º y T-4º):

Dotacional

Clase A. Equipamientos:

- A2 Cultural.
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
- A3 Docente. (dedicado a enseñanza superior o universitaria)
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.

Estas dos clases; A2 y A3 no podrán superar el 50% de la edificabilidad total del conjunto de los grados 1º, 3º y 4º.

- A4 Administrativo.
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.
- A5 Sanitario. (sin hospitalización)
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.

- A6 Asistencial.
 - Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.

- A9 Deportivo.
- Situación 1ª, (En edificio exclusivo) sin limitación de superficie.

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, está definido en el Plano de Ordenación nº 3 *Aprovechamientos y Unidades de Ordenación* 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 rasantes y ordenación de volúmenes*, del presente Plan Parcial, con las precisiones que en cuanto a rasantes efectúe el Proyecto de Urbanización.
- c) Altura máxima.
 - Para grados 1º, 3º y 4º, la altura máxima y número de plantas será de 20 metros y 5 plantas (baja más cuatro).
 - Para grado 2º, la altura máxima será de 10 metros y 2 plantas (baja más uno).

d) Condiciones de parcelación:

La parcela mínima será de 5.000 m² para el grado 3º, y la correspondiente a cada unidad de ordenación para el resto de grados. No obstante la parcela correspondiente al grado 4º, deberá agruparse con la parcela colindante de suelo urbano calificada como zona 5 grado 15 del Plan General, constituyendo una actuación conjunta. La parcela resultante de la agrupación tendrá la consideración de parcela mínima. El frente mínimo de parcela a cada uno de los linderos a vial público será igual o superior a 50 metros.

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.

"El área de movimiento de la edificación sobre rasante para cada unidad de ordenación (H1, C1, C2, T1 y T2), grados 1º, 2º y 3º, será la definida en el plano 4 "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento". No obstante, cuando se produzcan parcelaciones, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo sobre rasante respecto a los linderos con otras parcelas edificables de uso terciario de 10 metros.

La ocupación máxima bajo rasante para las unidades H1, T1 y T2 será la definida por un retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos, respetando en todo momento la línea límite de edificación (Ley 37/2015) respecto de la Autovía A-1, definida en el Plano 4, "Alineaciones, altura máxima y áreas de movimiento".

Para grado 4º lo que determine el Estudio de Detalle.

f) Separación entre edificios:

Deberán respetarse las distancias establecidas en el artículo 7 "separación entre edificaciones", de la Ordenanza de Edificación Construcciones e Instalaciones.

La separación de las edificaciones sobre rasante a linderos con otras parcelas no podrá ser inferior a la mitad de la altura máxima permitida.

g) Regulación de la parcela T-3:

En la parcela T-3 (grado T-4º) la ordenación de los volúmenes deberá ser objeto de un estudio de Detalle, que abarcará la parcela mínima resultante de la agrupación de la parcela T-3 y de la parcela colindante de suelo urbano calificada como zona 5. Grado 15 del PG.

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 parcela deberán adoptarse soluciones constructivas compatibles con el ajardinamiento y plantación de arbolado de porte suficiente para proporcionar sombra.
- b) 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.
- 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

La dotación obligatoria en parcela será de 1 plaza por cada 50 m² edificables, salvo para el uso docente dedicado a enseñanza superior o universitaria que será de 1 plaza por cada 35 m² edificables.

11. Limitaciones Ley de Carreteras.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras o legislación que le sustituya.

Corresponderá al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento el otorgamiento de autorizaciones relativas a la Autovía A-1 o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE RÉGIMEN TRANSITORIO –SURT

SURT-2 “Valdelacasa”.

- Ordenanza: “Zona Mixta: Industria-Terciario (M)”.

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 establece un único grado, que a continuación se relaciona.

Grado 1º: Oficinas

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. Se incluye como uso característico el Dotacional- Equipamiento. Clase 4 "Administrativo".

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.

5. Usos permitidos.

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.

- 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

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:

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 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:

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.

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

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.

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 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

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.

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

1. Ámbito y características

Comprende la parcela de suelo, grafiadas 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
-
- Clase A4 Administrativo.
 - 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 (sin hospitalización)
 - 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. (sin hospitalización)
 - 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.

9. 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.