

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**40****ALCOBENDAS**

## URBANISMO

Con fecha 9 de septiembre de 2021, se ha publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 215, el acuerdo de 1 de septiembre de 2021, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual no sustancial número 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, de mejora de las condiciones de regulación urbanística de los locales municipales de la calle Bulevar Salvador Allende.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y con el fin de que entren en vigor las determinaciones contenidas en dicha modificación, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de la Modificación puntual no sustancial número 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, objeto de aprobación por el citado Acuerdo del Consejo de Gobierno.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, este anuncio, junto con las Normas Urbanísticas, se publicará también en la página web del Ayuntamiento de Alcobendas ([www.alcobendas.org](http://www.alcobendas.org)), publicándose igualmente en esta página el documento técnico completo.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### 14.8. Zona 8. Dotacional

###### 14.8.1. Ámbito territorial:

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidos con el código 8 en la Ordenación Zonal en el conjunto de planos número 5 “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”.

Se clasifica en 25 grados en función de las características que más adelante se determinan y son los que a continuación se relacionan:

- Grado 1.º: La Moraleja Centro.
- Grado 2.º: La Moraleja Este 1.ª.
- Grado 3.º: El Soto.
- Grado 4.º: Universidad de Comillas.
- Grado 5.º: Institutos.
- Grado 6.º: Parque Norte.
- Grado 7.º: Colegio Suizo.
- Grado 8.º: Museo de la Ciencia.
- Grado 9.º: Polígono 18 I.
- Grado 10.º: Polideportivo.
- Grado 11.º: Campo de Golf.
- Grado 12.º: Antiguo CA.
- Grado 13.º: Miraflores.
- Grado 14.º: Gonzalo Lafora.
- Grado 15.º: Tierno Galván.
- Grado 16.º: Parque Cataluña.
- Grado 17.º: María Teresa.
- Grado 18.º: Cuestablanca.
- Grado 19.º: Calle Viñas.
- Grado 20.º: Avenida de España.
- Grado 21.º: Carretera de Barajas.
- Grado 22.º: Polígono 18 II.

- Grado 23.º: Calle Málaga.
- Grado 24.º: Plaza de Acceso a La Moraleja.
- Grado 25.º: Bulevar Salvador Allende.

#### 14.8.2. Tipología edificatoria:

La existente a base de edificación aislada según plan o proyecto que lo determina.

#### 14.8.3. Obras permitidas:

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

#### 14.8.4. Usos pormenorizados:

Uso característico:

##### — Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): cuando la residencia está destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo. Categoría 3.<sup>a</sup>, sin limitación de superficie.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos. Categoría 4.<sup>a</sup>, sin límite.

##### — Dotacional:

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-3 (equipamiento docente):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
- Clase A-8 (equipamiento de ocio y espectáculos):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En locales cerrados.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: Al aire libre.
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda.
  - Situación 4.<sup>a</sup>: 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 1, 2, y 3 no se permite uso dotacional Clase 8 (equipamiento de ocio y espectáculos).
- En el grado 11 exclusivamente se permite el uso Clase A-9 (equipamiento deportivo) en todas las situaciones.
- El grado 19 exclusivamente se permite el uso Clase B (equipamientos: zonas verdes y espacios libres) y Clase C (infraestructuras de transportes y comunicaciones aparcamiento de uso público) bajo el espacio destinado a “espacio libre”.
- En el grado 25 se permiten todos los usos dotacionales sin limitación, definidos en el capítulo 4.6 de las NN. UU. En el nivel superior se permite el uso clase B (equipamientos: zonas verdes y espacios libre) y Clase C (infraestructuras de transportes y comunicaciones. Red viaria), indicado en el Plano 5. “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones”, hojas 14 y 18.

Usos permitidos:

— Residencial:

- Clase B (residencia comunitaria): Cuando la residencia está destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias institucionales, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos. Categoría 3.<sup>a</sup> (Inferior al 50% de la superficie edificada).
- Clase A (vivienda): Una como máximo destinada exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros.
- En el grado 9 “polígono 18 I” se permite, además:

Terciario:

- Clase B (grupo B1, comercial en general):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo. Categoría 1.<sup>a</sup>. Hasta 500 m<sup>2</sup> por edificio. Este uso estará destinado al servicio de los usuarios y espectadores de la zona.
- Clase C (oficinas):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo. Categoría 1.<sup>a</sup>. Hasta 1.000 m<sup>2</sup> por edificio. Este uso estará destinado sólo a los servicios institucionales de la zona y en directa dependencia del dominante podrá situarse en edificio con otros usos, en cuyo caso la superficie no sobrepasará los 1.000 m<sup>2</sup>.
- Clase D-2 (establecimiento para consumo de bebidas y comidas):
  - Situación 1.<sup>a</sup>: En edificio exclusivo. Categoría 3.<sup>a</sup>. Sin limitación de superficie.
  - Situación 2.<sup>a</sup>: En edificio compartido con otros usos distintos de vivienda. Categoría 3.<sup>a</sup>. Inferior al 50% de la superficie edificable, subordinado al uso dominante, destinado al servicio de los usuarios y espectadores.
  - Situación 4.<sup>a</sup>: Al aire libre.

En el grado 19 todos los usos dotacionales de la Clase A (red de equipamientos sociales) hasta una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup> edificados.

Usos prohibidos: Los no permitidos.

Compatibilidad de usos: Además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos. Estos usos directamente vinculados a la actividad principal colaboran en su funcionalidad, quedando integrados funcional y jurídicamente con el mismo. Todo uso característico o permitido conlleva implícitamente usos asociados en cuantía mínima imprescindible para su correcto funcionamiento. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

14.8.5. Intensidad de uso:

- a) Las alineaciones exteriores de la edificación son 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”.
- b) En los centros escolares existentes, públicos o privados, que hayan agotado la edificabilidad y la ocupación asignada en el planeamiento, podrán realizarse las obras de ampliación necesarias para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier

modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad. Igualmente podrán realizarse obras de ampliación (20% de ampliación respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación) al objeto de cubrir las necesidades de espacio y de nuevas instalaciones para la mejora y el adecuado funcionamiento del Centro.

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS**

	EDIFICABILIDAD	RETRANQUEOS (M.)	OCUPA MÁX	PARCELA MÍN (M²)	ALTURA MÁX (M.)	Nº PLANTAS
1. La Moraleja Centro	0,33 m²/m²	10	****15%	10.000	12,00	3
2. La Moraleja Este 1ª	0,33 m²/m²	10	25%	5.000	12,00	3
3. El Soto	0,33 m²/m²	10 calle>16m 7 resto linderos (2)	30%	2.500	12,00	3
4. Comillas	0,33 m²/m²	7 (3)	16%	---	15,00	---
5. Institutos	1,00 m²/m²	3	50%	1.000	12,00	3
6. Parque Norte	1,00 m²/m²	3	50%	1.000	12,00	3
7. Colegio Suizo	0,33 m²/m²	5	20%	10.000	12,00	3
8. Museo de la Ciencia	1,00 m²/m²	7	30%	única	12,00	3
9. Polígono 18 I	1.762 m²	20	8%	---	8,00 15,00*	2
10. Polideportivo	0,33 m²/m²	---	---	---	15,00	---
11. Campo de Golf	0,04 m²/m²	10 m. lindero Moraleja Sur /5 m. Lindero Moraleja E. 1ª y 3ª	3%	---	10,00	---
12. Antiguo CA	2,00 m²/m²	**	---	---	13,20	4
13. Miraflores	1,00 m²/m²	3 m. calle /5 m. linderos	---	---	12,00	3
14. Gonzalo Lafora	2,00 m²/m²	---	---	---	12,00	3
15. Tierno Galván	1,00 m²/m²	---	25%	---	12,00	3
16. Parque Cataluña	1,00 m²/m²	***	---	---	12,00	3
17. Mª Teresa	1,00 m²/m²	3	50%	1.000	12,00	3
18. Cuestablanca	1.140m²	7 m. a vía pública 5 m a resto de linderos	---	---	16,00	4
19. Calles Viñas	300 m²	---	---	---	8,00	2
20. Avda. de España	2,00 m²/m²	---	---	---	12,00	3
21. Ctra. de Barajas	0,50 m²/m²	---	---	---	---	3
22. Polígono 18 II	0,20 m²/m²	3	---	---	8,00	2
23. Calle Málaga(1)	1,50 m²/m²	---	---	---	10,20	3
24. Plaza de acceso a La Moraleja	0,50 m²/m²	10 a calle /7 resto linderos	30%	2.500	12,00	3
25. Bulevar Salvador Allende	--- (4)	----	---	----	5,00	1

- \* En usos espectáculos, actividades recreativas y locales abiertos en el volumen dominante.
  - \*\* Alineación 50% al lindero de zona verde.
  - \*\*\* Adosar la edificación a las construcciones en medianería.
  - \*\*\*\* El 80% de la parcela conservará sus características de monte, a excepción de las destinadas a centros docentes que podrán hacer los tratamientos superficiales exigibles de acuerdo con las instalaciones al aire libre requeridas para el adecuado funcionamiento de la actividad.
- (1) Las edificaciones cumplirán el resto de condiciones establecidas para la zona en la que se encuentren imbricadas ( norma zonal 4. del barrio de la Zaporra)
  - (2) En la parcela situada en la Calle Nardo el retranqueo será de nulo a espacios libres y red viaria pública y de 6 metros a parcelas edificables. Las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo no computarán a efectos de edificabilidad y número de plantas sobre rasante, aunque puntualmente y debido a la orografía del entorno, alguna de sus fachadas se manifieste al exterior. La rasante a tener en cuenta a efectos del número de plantas (3 plantas) y altura (12 metros) para la edificación que se sitúe sobre las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo será la cota de suelo terminado de la cubierta del aparcamiento (plaza-peatonal). Dicha rasante atendiendo a la topografía actual de la parcela queda fijada entre las cotas altimétricas máximas 665 y 663 señaladas en el plano O-3 del Plan Especial (21/12/2011).
  - (3) Ver condiciones excepcionales establecidas por el Plan Especial (25/05/2010)
  - (4) no tiene carácter lucrativo. Superficie correspondiente a los locales existentes.

#### 14.8.6. Condiciones estéticas:

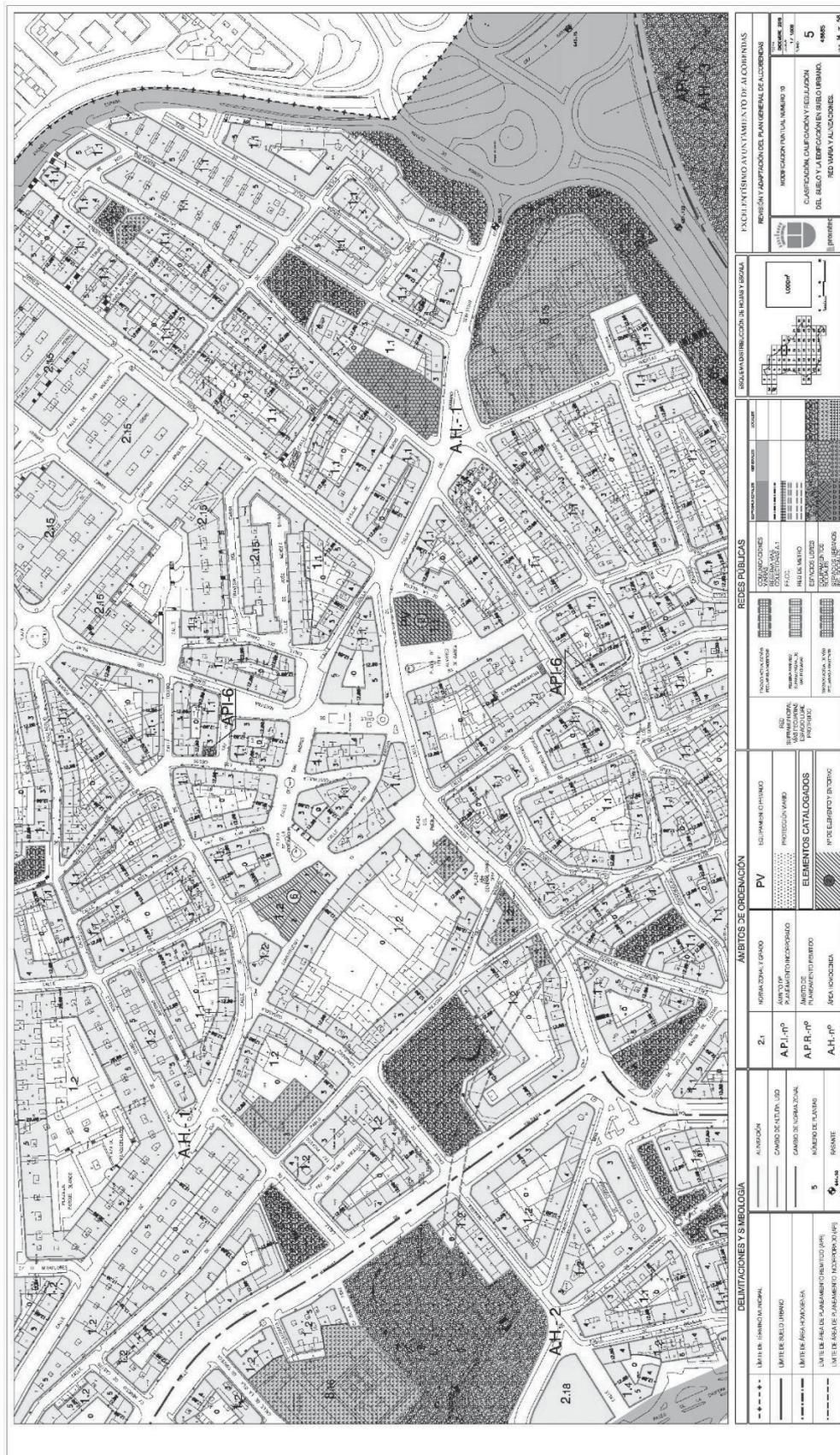
El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,5 m, siendo la parte superior de elementos diáfanos (verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, ...) y permitiendo que la parte baja sea maciza con una altura máxima de 1 m.

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

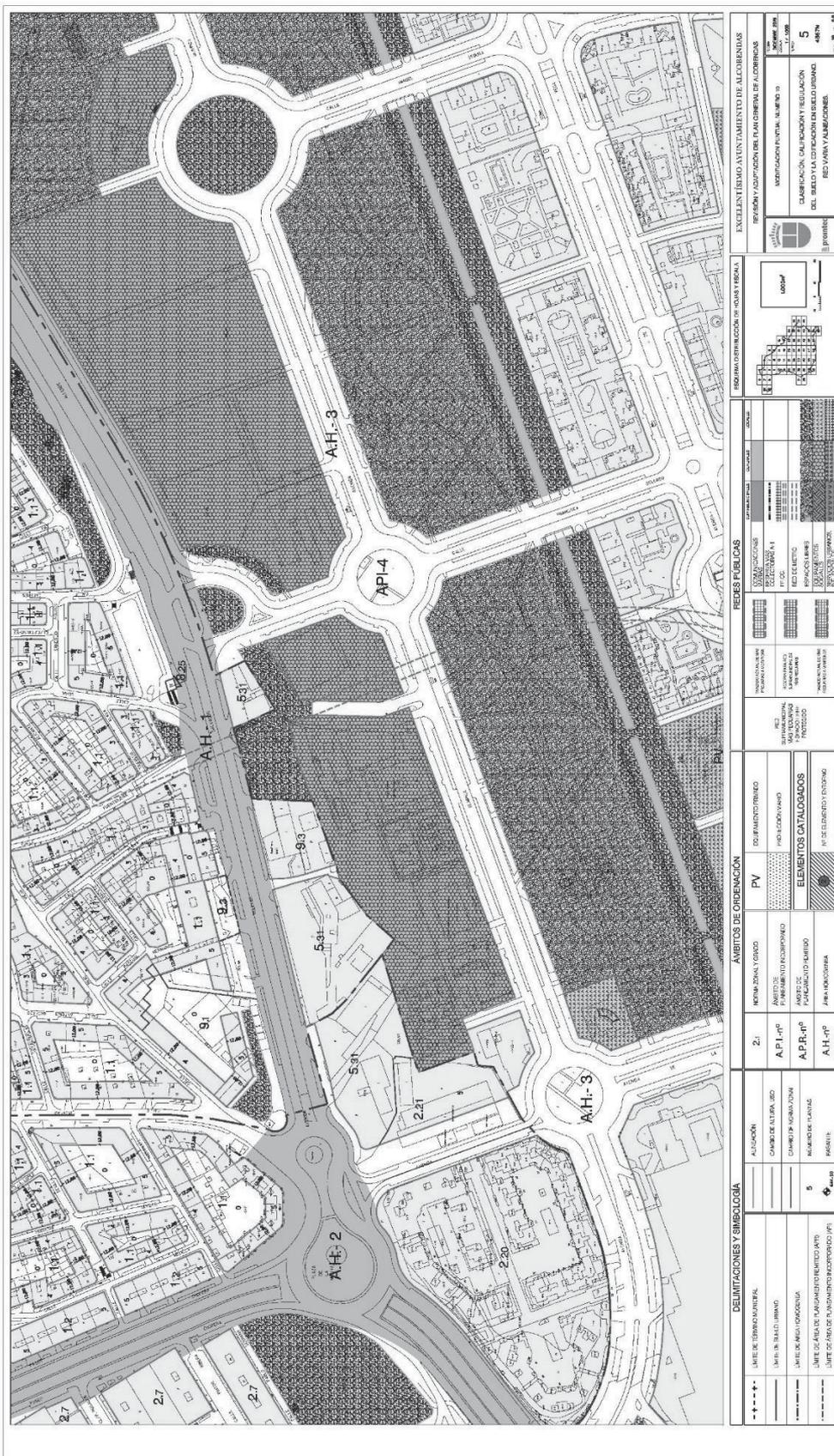
#### 14.8.7. Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio:

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 Ordenanza municipal de Edificación, construcciones e instalaciones.

**PLANO 5. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES. HOJA 14.**



**PLANO 5. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES. HOJA 18**



<b>DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA</b>		<b>ALICION</b>		<b>AMBITOS DE ORDENACION</b>		<b>REDES PUBLICAS</b>		<b>PROGRAMA DE ORDENACION DE OBRAS Y FECHA</b>		<b>EXCELENTE ESTADO MANTENIMIENTO DE ALICIONES</b>	
—+—+—+—	LÍMITE DE TERMINO MUNICIPAL	—	CAMBIO DE ALTURA, USO	NORMAS ZONAS URBANIZADAS	P.V.	PROYECTOS DE OBRAS	PROYECTOS DE OBRAS	REVISIÓN Y ADOPTACIÓN DEL PLANO			
—	LÍMITE DE SUELO URBANO	2.1	CAMBIO DE NORMA ZONAS	AMBITO DE PLANTEAMIENTO INCORPORADO	PROYECTOS DE OBRAS	PROYECTOS DE OBRAS	PROYECTOS DE OBRAS	MODIFICACION FINAL, NUM. DE OBRAS	MODIFICACION FINAL, NUM. DE OBRAS	MODIFICACION FINAL, NUM. DE OBRAS	MODIFICACION FINAL, NUM. DE OBRAS
—	LÍMITE DE BARRIO (COMERCIAL)	API-PP	NUMERO DE PLANTEAMIENTO	AMBITO DE PLANTEAMIENTO BARRIO	ELEMENTOS CATALOGADOS	PROYECTOS DE OBRAS	PROYECTOS DE OBRAS	CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO	CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO	CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO	CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO
—	LÍMITE DE AREA DE PLANTAMIENTO BARRIO (ART. 10)	APR-PP	PARTE II	AREA HORIZONAL	Nº DE ELEMENTOS CATALOGADOS	PROYECTOS DE OBRAS	PROYECTOS DE OBRAS	RED VIARIA Y ALINEACIONES			
—	LÍMITE DE AREA DE PLANTAMIENTO INCORPORADO (P)	A.H.-TP				PROYECTOS DE OBRAS	PROYECTOS DE OBRAS				

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; contra ese acuerdo, podrá acudir directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa mediante recurso a interponer en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, a contar desde el día siguiente a la publicación de ese acto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Alcobendas, a 15 de septiembre de 2021.—El alcalde-presidente, Rafael Sánchez Acera.

(03/27.326/21)

