

2009004653. — 006711-DVN. — 04/02/2009 09:40:00. — OMC 63 26 1A. — 90,00 EUROS. — 006540183H. — CUTANDO CALLEJA, MARIA PILAR.
 2009004447. — 006711-DVN. — 02/02/2009 16:55:00. — OMC 63 31 1A. — 90,00 EUROS. — 006540183H. — CUTANDO CALLEJA, MARIA PILAR.
 2009004467. — 006711-DVN. — 02/02/2009 10:50:00. — OMC 63 26 1A. — 90,00 EUROS. — 006540183H. — CUTANDO CALLEJA, MARIA PILAR.
 2009005344. — 006711-DVN. — 08/02/2009 15:53:00. — OMC 63 21 1A. — 90,00 EUROS. — 006540183H. — CUTANDO CALLEJA, MARIA PILAR.
 2009004459. — 006711-DVN. — 02/02/2009 13:44:00. — OMC 63 31 1A. — 90,00 EUROS. — 006540183H. — CUTANDO CALLEJA, MARIA PILAR.
 2009000675. — 008337-FHH. — 18/12/2008 11:04:00. — OMC 63 31 1A. — 90,00 EUROS. — 005371355G. — DIAZ GIL, RAUL.
 2009010641. — M-009810-ZL. — 27/03/2009 10:29:00. — OMC 63 21 1A. — 90,00 EUROS. — 023150829H. — DIAZ REVERTE, ASENSIO.
 2009009372. — 005061-CPF. — 24/03/2009 11:30:00. — OMC 63 1 1A. — 90,00 EUROS. — 074930531G. — DORADO GAVILAN, JOSE ANTONIO.
 2009010447. — 008853-CGY. — 02/04/2009 18:06:00. — OMC 63 4 1A. — 60,00 EUROS. — X1937397S. — EKER PEREZ, M CRISTINA.
 2009007782. — M-009681-XF. — 04/03/2009 19:36:00. — OMC 63 21 1A. — 90,00 EUROS. — 009028600L. — GARCIA RODRIGUEZ, ALVARO.
 2009014949. — 001268-GGF. — 18/05/2009 18:12:00. — OMC 63 18 1A. — 90,00 EUROS. — 000629796X. — GARCIA URIAS, MARIA CARMEN.
 2009015275. — CU-006263-H. — 01/06/2009 19:38:00. — OMC 63 1 1B. — 90,00 EUROS. — 001921231H. — GARCIA VICARIO, JUAN FABIAN.
 2009006926. — 002337-FLM. — 19/02/2009 13:29:00. — OMC 63 4 1A. — 60,00 EUROS. — 070044956C. — GONZALEZ ALVAREZ, PABLO ANTONIO.
 2009005009. — 007485-GCM. — 07/02/2009 16:55:00. — OMC 63 31 1A. — 90,00 EUROS. — 002697101Y. — GONZALEZ GOMEZ, VICTOR.
 2009001608. — 001636-BVR. — 22/12/2008 20:15:00. — OMC 63 5 1A. — 90,00 EUROS. — 013101333G. — GUTIERREZ ALEJO, PEDRO.
 2009006121. — 001214-CTF. — 16/02/2009 09:50:00. — OMC 63 5 1A. — 90,00 EUROS. — 046839957C. — HERRERA MAROTO, MARIA EUGENIA.
 2009012918. — 007543-GFM. — 24/04/2009 21:30:00. — OMC 40 4 1A. — 150,00 EUROS. — X4963566M. — ILINCA, MIHAI CATALIN.
 2009017397. — M-001247-XU. — 25/06/2009 17:15:00. — OMC 28 1 1A. — 150,00 EUROS. — 009032939B. — JEREZ SANCHEZ ESCRIBA, SARA.
 2009013919. — 000646-CWL. — 14/05/2009 10:33:00. — OMC 63 21 1A. — 90,00 EUROS. — 009036464V. — JIMENEZ LARA, JUAN FRANCISCO.
 2009009111. — M-001688-PD. — 09/03/2009 09:48:00. — OMC 63 31 1A. — 90,00 EUROS. — 049148765L. — KHAYATI EL HAJGUEUR, MOHAMED.
 2009010596. — 001305-DVJ. — 10/04/2009 21:02:00. — OMC 63 31 1A. — 90,00 EUROS. — X3913332C. — MARGINEAN, STEFAN PAUL.
 2009007058. — 006555-GKP. — 18/02/2009 19:50:00. — OMC 24 1D. — 150,00 EUROS. — 053023020Q. — MARTIN LOECHES PIÑA, JOSE FRANCISCO.
 2009008319. — 002517-GHG. — 03/03/2009 17:13:00. — OMC 63 4 1A. — 60,00 EUROS. — 052735549E. — MARTIN GARCIA ROJO, DAVID.
 2009009788. — M-008686-MX. — 24/03/2009 13:25:00. — OMC 11 4 1A. — 90,00 EUROS. — 034882891X. — MARTINEZ GARCIA, LUIS MANUEL.
 2009008682. — 003209-DJK. — 09/03/2009 09:59:00. — OMC 63 21 1A. — 90,00 EUROS. — 003126744D. — MOYA VALVERDE, ELOISA.
 2009008745. — 003209-DJK. — 11/03/2009 13:57:00. — OMC 63 18 1A. — 90,00 EUROS. — 003126744D. — MOYA VALVERDE, ELOISA.
 2009004174. — A-006775-CV. — 01/02/2009 02:56:00. — OMC 63 18 1A. — 90,00 EUROS. — 009074113S. — OSPINA GARCIA, LILIANA.
 2009012241. — A-006775-CV. — 03/04/2009 19:17:00. — OMC 63 18 1A. — 90,00 EUROS. — 009074113S. — OSPINA GARCIA, LILIANA.
 2009012774. — 004293-GCK. — 03/04/2009 18:55:00. — OMC 63 8 1A. — 90,00 EUROS. — 005416381L. — PAREJO PERNA, ANGEL.
 2009012102. — 002177-GDL. — 20/04/2009 18:55:00. — OMC 63 27 1A. — 90,00 EUROS. — 009002639W. — PEÑALVER GUTIERREZ, SONIA.
 2009008391. — M-002280-SH. — 05/03/2009 21:00:00. — OMC 63 7 1A. — 90,00 EUROS. — X4657591E. — PUSCAS, OVIDIU VIRGIL.
 2009012521. — 006390-FTD. — 16/04/2009 10:30:00. — OMC 63 18 1A. — 90,00 EUROS. — 050837232X. — QUERO DIAZ, PALOMA.
 2009009129. — V-007083-GJ. — 11/03/2009 10:25:00. — OMC 63 4 1A. — 60,00 EUROS. — X6103890N. — RAKDANI, ABDELKHALEK.
 2009013819. — 002700-GHL. — 13/05/2009 19:45:00. — OMC 63 3 1A. — 90,00 EUROS. — 009045775J. — RAMOS DE ARAHUETES, SERGIO.
 2009005164. — 000283-CPS. — 04/02/2009 17:50:00. — OMC 63 18 1A. — 90,00 EUROS. — X4667578G. — RODRIGUEZ PADRON, MIGUEL ANGEL.
 2008007443. — 006057-CXH. — 13/06/2008 09:55:00. — OMC 63 26 1A. — 90,00 EUROS. — 045638246J. — RUIZ RODRIGUEZ, IGNACIO.
 2009009005. — 005706-GLF. — 16/03/2009 09:10:00. — OMC 63 13 1A. — 90,00 EUROS. — 007740525J. — SANCHEZ CALVO, SANTIAGO.
 2009013370. — 002101-CPW. — 28/04/2009 15:57:00. — OMC 63 18 1A. — 90,00 EUROS. — 008955917Q. — SANZ ALVAREZ, PABLO.
 2009016227. — 008517-DCF. — 20/05/2009 11:06:00. — OMC 63 1 1B. — 90,00 EUROS. — X8060642Q. — SAULEAN, CASANDRA DIANA.
 2009010497. — M-001206-TB. — 28/03/2009 19:55:00. — OMC 11 1 1B. — 150,00 EUROS. — 002486097G. — SEVILLA LASERNA, DEMETRIO.
 2008011477. — 007749-DMC. — 12/09/2008 10:50:00. — OMC 11 2 1C. — 90,00 EUROS. — 000257102P. — TAMARA GOMEZ, GERMAN ANTONIO.
 2009013593. — 008799-GCS. — 22/04/2009 17:35:00. — OMC 63 31 1A. — 90,00 EUROS. — 050031771D. — TELLEZ ALONSO, LUIS.
 2009007976. — M-005552-NL. — 06/03/2009 19:50:00. — OMC 63 21 1A. — 90,00 EUROS. — 052434238B. — VARELA REGUERIA, JESUS.
 2009000923. — 009513-DPF. — 16/12/2008 10:20:00. — OMC 63 4 1A. — 60,00 EUROS. — 007511318R. — ZAMORANO FERNANDEZ, MARIA CARMEN.

Alcalá de Henares, a 23 de diciembre de 2009.—El titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, PD el TAG del Departamento de Seguridad Ciudadana y Movilidad Urbana (firmado).

(02/14.467/09)

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 17 de noviembre de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

«1.º La aprobación definitiva del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución número 28 del Plan General de Ordenación Urbana promovido por “Alcalá Hispania Promociones Inmobiliarias, Sociedad Anónima”, y “Promotora Catalunya Mediterránea, Sociedad Anónima Unipersonal”, con aplicación del sistema de compensación, con las condiciones impuestas en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de 26 de agosto de 2009.

2.º Proceder a la publicación del acuerdo sobre aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo depósito del correspondiente Plan en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Asimismo, se procederá a la publicación de las ordenanzas en los términos establecidos en el artículo 66 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.º Remitir el expediente a Urbanismo para su tramitación reglamentaria.»

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido con fecha 15 de diciembre de 2009 un ejemplar del Plan Parcial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en aplicación de lo previsto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8.1, 10.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otro recurso que estime pertinente para la defensa de sus derechos (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de las ordenanzas del Plan Parcial de referencia:

TÍTULO PRIMERO

Vigencia, contenido y efectos

Artículo 1. *Objeto y ámbito territorial.*—1. El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo de las determinaciones de Planeamiento reflejado en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-28.

2. Este Plan Parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo, hechas en este artículo y

en los sucesivos, lo son a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *Relación con el planeamiento superior.*—En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas normas y ordenanzas serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General y la legislación y normativa cuyo rango sea superior al del Plan Parcial o al Plan General, en su caso.

Art. 3. *Vigencia y obligatoriedad.*—1. Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un plan de igual o superior rango.

2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.

Art. 4. *Carácter y sistemas de actuación.*—El presente Plan Parcial se entiende de Ejecución Privada por Compensación a Iniciativa de los Propietarios (Ejecución Directa por los Propietarios del Sector), según el artículo 106 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001).

Art. 5. *Documentación del Plan Parcial.*—1. La documentación del Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

1. Memoria informativa, memoria descriptiva y justificativa.
2. Organización y gestión de la ejecución (plan de etapas y sistema de ejecución).
3. Estudio o informe relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento, de conformidad a la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
4. Normas Urbanísticas.
5. Estudio económico financiero y plan de etapas.
6. Anexos.
7. Planos de ordenación pormenorizada (de información y proyecto).

2. Todos estos documentos forman parte integrante del Plan Parcial y sus disposiciones son determinantes del mismo.

Art. 6. *Interpretación de los documentos.*—1. Las ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del plan expresados en la memoria.

2. El Plan Parcial presenta determinaciones con carácter vinculante y con carácter indicativo. Las primeras, vinculantes, presentan instrucciones precisas que habrán de ser atendidas en todo en los proyectos que desarrollen el Plan Parcial. Las segundas, indicativas, tienen el carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante demostración expresa de la conveniencia y oportunidad y de la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adopte. De no mediar dicha demostración expresa, o de no estimarse suficientes los argumentos aportados, deberán respetarse las determinaciones indicativas.

3. Salvo en los casos en que expresamente lo indiquen estas normas, en orden a interpretar cualquier duda, se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos:

- Cuantificación en ordenanzas.
- Cuantificación en memoria.
- Textos explicativos y descripciones en la memoria.

4. En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala primarán sobre los de menor.

5. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresa, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.

6. En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:

- Trazado y tipo de viario.
- Condiciones y características generales de las redes.

7. Tendrán carácter indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:

- Red de abastecimiento y distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Red de abastecimiento y distribución de gas.
- Red de telefonía.

Art. 7. *Remisión al planeamiento general.*—A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas ordenanzas se remiten a:

- Las del Plan General de Ordenación Urbana vigente.
- Las demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el Plan Parcial y como subsidiarias en cuanto no se contradigan con el Plan Parcial.

En lo sucesivo, toda referencia al Plan General de Ordenación Urbana quedará identificada con las siglas PGOU.

TÍTULO SEGUNDO

Desarrollo y ejecución del planeamiento

Art. 8. *Competencias.*—1. La tramitación y aprobación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento.

2. Al Gobierno Central, a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento les corresponde la ejecución de los elementos de sistemas generales y dotaciones de acuerdo con sus atribuciones respectivas y con las precisiones recogidas al efecto en el PGOU y en el plan de etapas y estudio económico-financiero del presente Plan Parcial.

Art. 9. *Desarrollo: planes especiales, estudios de detalle, proyecto unitario.*—Al objeto de implementar, detallar o completar determinaciones de este Plan Parcial, podrán formularse estudios de detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en la Ley del Suelo, y a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 34 (agrupaciones) de estas Normas Urbanísticas. La delimitación y alcance de los mismos se atenderá en lo general a lo dispuesto en el artículo 10 de estas normas y, en lo particular, a lo indicado para ciertos ámbitos en el título 4 de estas normas.

Art. 10. *De los estudios de detalle.*—1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación y de las áreas libres privadas fijadas por el Plan Parcial podrán variarse mediante estudio de detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- No estar explícitamente prohibida por el Plan Parcial la redacción de estudio de detalle.
- Respetar los condicionantes explícitos vinculantes que hubieran sido fijados por el Plan Parcial para el ámbito correspondiente.
- No suponer variación en las condiciones de edificabilidad, total y por usos, ni en el régimen de usos.
- No incrementar el número de plantas ni la altura de la edificación permitidos por las ordenanzas.
- No alterar la disposición, carácter, forma o superficie de los espacios libres públicos, ni privados vinculantes, ni de las áreas rotacionales señaladas por el Plan Parcial, pudiendo por el contrario ampliarlas en superficie sin incrementar su edificabilidad.
- No suponer la apertura de viario público no previsto en el Plan Parcial.

2. Deberán, además, cumplir las limitaciones e instrucciones adicionales fijadas para los estudios de detalle en las condiciones particulares de zona de estas normas.

3. Será de aplicación, en todo caso, lo indicado por la normativa aplicable.

Art. 11. *De los proyectos unitarios.*—Cualquier desarrollo edificatorio de la parcela que tenga el carácter de mínima ha de realizarse bajo el concepto de proyecto unitario, entendiendo por tal aquel que defina la edificación a desarrollar, en una o varias fases de ejecución, de la parcela en cuestión.

Art. 12. *Polígonos.*—El Plan Parcial propone el desarrollo del sector como una única unidad de ejecución.

Art. 13. *Proyecto de urbanización.*—El diseño de viario en el proyecto de urbanización ha tenido en cuenta la jerarquización viaria señalada en el plano de este Plan Parcial y ha cumplido las condiciones de diseño especificadas en el PGOU, en lo que sea de aplicación.

Art. 14. *Licencias.*—1. Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en la normativa urbanística.

2. La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases de Régimen Local y en las ordenanzas del PGOU.

Art. 15. *Condicionantes de otorgamiento de licencias.*—1. El ejercicio de la facultad de edificación quedará regulado por lo dispuesto en la normativa urbanística y en las normas del PGOU.

2. Podrá otorgarse la licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garanticen la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la urbanización.

TÍTULO TERCERO

Régimen urbanístico del suelo

Capítulo 1

Ordenación pormenorizada

Art. 16. *Ordenación pormenorizada: definición.*—1. El plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de calificación del suelo, asignación de edificabilidad y ocupación en planta.

2. La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estos tres condicionantes, primando la más restrictiva en caso de diferencias.

Art. 17. *Calificación del suelo: zonas.*—1. El plan realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas.

2. El plan califica como zonas para “usos rotacionales” aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad y espacios libres, y de equipamientos y servicios, sean públicos o privados.

3. El plan califica como zonas para usos “no rotacionales” los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies rotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.

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

5. El ámbito cubierto por el Plan Parcial se ha dividido en zonas identificadas en los planos de ordenación pormenorizada (proyecto) en trama identificatoria y con los usos que se indican a continuación:

- Residencial.
- Dotacional.
- Espacio público.
- Viario local (red local).
- Viario exterior (red general).

Art. 18. *Asignación de edificabilidad.*—1. Las condiciones particulares de estas normas fijan la edificabilidad de un área mediante índices de edificabilidad, expresada en metros cuadrados o cúbicos construidos por metros cuadrado de suelo.

2. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad máxima de un área será la resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente.

3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.

4. El proyecto de parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados o cúbicos construidos totales y por uso.

Art. 19. *Definiciones generales.*—En el ámbito del Plan Parcial regirán como definiciones generales las recogidas en estas normas y subsidiariamente en el PGOU.

Art. 20. *Definiciones particulares.*—En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las definiciones particulares de estas normas, siendo complementadas con las expresadas en el PGOU.

Art. 21. *Condiciones generales.*—En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las condiciones establecidas por el PGOU con las determinaciones, exigencias o precisiones que se establecen en las presentes normas.

Art. 22. *Condiciones de la ordenación.*—Regirán las siguientes condiciones y definiciones:

1. Unidad de zona: todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado. Los límites de las unidades de zona estarán constituidos, por tanto, por: límites del sector, viario, líneas de cambio de zona. Podrán identificarse singularmente mediante números o sub-índices y establecerse condiciones específicas para cada una de ellas.

2. Linderos en parcelas especiales: en parcelas de esquina se entiende como frente su dimensión mayor y como fondo el lindero opuesto.

3. Envolverte de alineaciones: se denomina así la superficie formada en cada manzana por la cota que sea más alta en cada punto de las superficies regladas formadas por el deslizamiento de rectas a lo largo de las rasantes en los pares de alineaciones exteriores opuestas.

4. Rasante del terreno: es el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de la mediación de altura.

Art. 23. *Condiciones de la superficie edificable.*—Condiciones y definiciones adicionales:

1. Cómputo de superficie construida: se computará conforme establece el PGOU, excluyendo la superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1,50 metros.

2. Altura de la edificación: se entenderá medida desde la rasante del terreno hasta la arista de coronación.

3. Cómputo de la altura de la edificación: se realizará desde la rasante del terreno.

4. Cubiertas de la edificación: con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrá sobrepasar una inclinación de 30 grados sexagesimales respecto a la línea de cornisa de la planta cubierta, salvo que las ordenanzas particulares impusiesen mayores limitaciones. El origen o arista inferior de la cubierta podrá como máximo situarse a 1 metro por encima de la línea de cornisa de la planta a la que cubra.

5. Plantas: las definiciones de plantas de sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante del terreno. El techo del semisótano (cara inferior del forjado) podrá superar la línea de rasante en 1 metro. Las cuales no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

6. Edificabilidad bajo cubierta: la superficie ocupable bajo cubierta no computará al efecto de número de plantas pero sí a efectos de edificabilidad conforme al punto 1 de este artículo.

7. Cuerpos volados cerrados: no se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos.

8. Línea de fachada: línea correspondiente a la proyección vertical de la línea de fachada.

9. Línea de edificación vinculante: cuando el Plan Parcial en sus planos o normas o los estudios de detalle señalan línea de edificación vinculante, el plano de fachada debe situarse en ella en al menos tres cuartas partes de su longitud. Las diferencias entre plano de fachada y línea de edificación vinculante solo podrán deberse a: retranqueos parciales, cortes en la edificación definidos en el punto 10 de este artículo, patios abiertos a fachada cuyo fondo no exceda a 6 metros, ciñéndose en lo demás al PGOU y los estudios de detalle.

10. Líneas de edificación indicativas: en determinados casos las normas, los planos de ordenación pormenorizada o los estudios de detalle pueden señalar líneas de edificación indicativas, con el alcance descrito en el artículo 6.2 de estas normas. En los casos en los que el Plan Parcial no señala expresamente líneas de edificación, vinculantes o indicativas, se entenderán como líneas de edificación indicativa:

- Una línea paralela a la alineación exterior, situada a la separación mínima al frente de parcela que hubiera sido fijada por estas normas para la zona correspondiente.
- El límite interior del área de movimiento, si hubiera sido fijado expresamente.

11. Cortes en la edificación: se considera como corte en la edificación una discontinuidad entre cuerpos edificados que por sus características no puede quedar sujeta a las reglas de separación de bloques, sino al régimen de patios. Estarán sujetas al siguiente régimen:

- Solo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado corresponden a un mismo proyecto unitario.
- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
- La anchura y altura de los cortes se medirán conforme, y estarán sujetas a lo establecido para patios por el PGOU u ordenanzas de aplicación.
- La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.
- La posibilidad de utilización de los cortes para iluminación y ventilación de estancias, piezas habitables o escaleras, será

establecida para patios de parcela por el PGOU o normativa aplicable, tomando como dimensiones en planta las definidas en los dos epígrafes precedentes.

- La iluminación o ventilación obtenidas para estancias que abran a cortes no confieren a la vivienda o local el carácter de exteriores.
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales, y accesos para vehículos de emergencia si su anchura es igual o superior a 5 metros.

12. Pasos en la edificación: se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como máximo a las plantas baja y primera, pero sin alcanzar a la totalidad de la altura. Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros. Si tuvieran 5 o más metros de anchura podrán servir para permitir el acceso de vehículos de emergencia. La posibilidad de utilización de los pasos para iluminación y ventilación será la establecida para patios por el PGOU o normativa aplicable considerando que las dimensiones a aplicar fueran:

- Anchura: la del paso.
- Longitud: la dimensión del solape de los paramentos enfrentados a ambos lados del corte.
- Altura: el doble de la altura libre del corte.

13. Construcciones por encima de la altura: se permitirán las correspondientes a instalaciones comunes del edificio y las que viniesen impuestas por las condiciones tecnológicas específicas de la actividad albergada, en cuyo caso los proyectos contendrán justificación expresa al respecto.

Art. 24. *Elementos fijos de los proyectos.*—Los proyectos de edificación deberán respetar los elementos fijos que, a tal efecto, hubiesen sido señalados por el proyecto de urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 31.1 de estas normas.

Art. 25. *Condiciones ambientales.*—1. Serán de aplicación las condiciones fijadas por el PGOU y la normativa sectorial aplicable a las distintas infraestructuras y servicios.

2. El proyecto de urbanización podrá incluir normativa complementaria que detalle condiciones ambientales relacionadas con las infraestructuras por él abordadas que habrán de ser atendidas en la ejecución de la edificación y/o sus instalaciones.

Art. 26. *Relación parcela-edificación: proyecto unitario.*—1. En determinados casos señalados expresamente por el Plan Parcial, la edificación de cada parcela se debe realizar mediante proyecto unitario.

2. El proyecto unitario podrá prever la edificación por fases, en cuyo caso podrá especificar:

- El tratamiento que habrá de darse a las superficies a ocupar por las fases posteriores a la primera en tanto no se llevan a cabo dichas fases.
- El tratamiento de las superficies o elementos de edificación a los que se proyecta adosar edificaciones de fases sucesivas.

3. Una vez ejecutada una fase, podrán presentarse reformados por proyecto de las fases sucesivas.

Art. 27. *Cálculo de edificabilidad.*—1. En el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el PGOU con las mayores precisiones expresadas en los siguientes puntos.

2. En terrazas y cuerpos volados no computará la superficie ocupada por jardineras cuyo tamaño y diseño impidan el uso para otro fin que no sea el de su plantación.

3. No se computará la superficie ocupada para la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas por estas ordenanzas.

4. No computará la construcción bajo rasante (sótanos y semi-sótanos). Ni la planta baja porticada, salvo el espacio de esta ocupado por vestíbulos y portales.

Art. 28. *Condiciones de las dotaciones y servicios del edificio.*—Será de obligado cumplimiento lo establecido en el PGOU con la siguiente condición adicional.

Reserva de plazas de aparcamiento para minusválidos: los proyectos de edificación en cada parcela reservarán al menos un 2 por 100 de las plazas para el uso exclusivo de minusválidos con una dimensión mínima de 3,5 por 4,5 metros.

Art. 29. *Seguridad frente a incendios.*—1. La edificación y el acondicionamiento de las áreas ajardinadas se dispondrán de tal forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos a menos de 3 metros de distancia de todas las fachadas exteriores.

2. Si existen elementos construidos bajo la rasante del espacio de maniobra de aproximación, su estructura se proyectará considerando las sobrecargas del vehículo para extinción de incendios.

Art. 30. *Condiciones de la urbanización.*—Con sujeción a lo establecido en el PGOU y dentro de lo fijado por los artículos 6 y 13 de estas normas, el proyecto de urbanización desarrollará fielmente el contenido del Plan Parcial con sujeción a lo establecido al efecto por el Reglamento de Planeamiento y por el PGOU. Cumplirá, además, las siguientes precisiones adicionales:

1. Viario: incluirá previsiones para la compatibilización de las conducciones bajo acera de las distintas conducciones.

2. Aparcamiento en vía pública: preverá al menos un 2 por 100 redondeado a mayores de plazas para minusválidos, de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Planeamiento.

3. Recogida de residuos sólidos: podrá prever las condiciones específicas de diseño a que habrán de ceñirse los depósitos de residuos sólidos.

4. Señalización: podrá establecer las condiciones específicas de diseño a que habrá de adecuarse la construcción de los elementos fijos y móviles de señalización incluyendo:

- Señalización vertical viaria.
- Señalización horizontal viaria.
- Mobiliario urbano.

5. Elementos tipo: el proyecto de urbanización podrá además establecer condicionantes o diseños-tipo para elementos de construcción privada tales como vallas, dispositivos de recogida de basuras, con especial incidencia en la escena urbana pública pese a ser de construcción privada.

Capítulo 2

Condiciones y definiciones generales de los usos del suelo

Art. 31. *Condiciones generales de los usos.*—1. En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las presentes normas complementadas con las condiciones generales de los usos incorporados en el PGOU.

2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se definen en las presentes normas, complementadas con lo dispuesto al efecto en el PGOU.

3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en característicos y compatibles permitidos e incompatibles. Se consideran incompatibles y, por tanto, no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de la zona.

4. En cualquier caso se estará a lo que disponga la normativa sectorial aplicable a cada caso.

Art. 32. *Aparcamientos.*—Se establece una reserva de plazas de estacionamiento en cada una de las parcelas privadas resultantes de 1,5 plazas de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad.

Capítulo 3

Condiciones generales de la parcelación

Art. 33. *Parcelación.*—1. La parcelación del Plan Parcial supone la aprobación simultánea de la parcelación en él definida.

2. El proyecto de parcelación deberá precisar la superficie, edificabilidad y ocupación máxima de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad y ocupación fijados por el Plan Parcial.

3. Los proyectos de parcelación podrán tener como ámbito:

- Una o más parcelas cuyos límites coincidan con los fijados en este Plan Parcial.
- Los que resulten de la aplicación del artículo 36 de estas normas.

Art. 34. *Agregación de parcelas.*—1. Como el Plan Parcial no establece parcelas máximas, podrán agregarse parcelas adyacentes, siempre que la parcela agregada tenga como límites de edificabilidad y ocupación los resultantes de sumar los de las parcelas que en ella se agregan.

2. Podrán agregarse parcelas pertenecientes al mismo tipo de uso, sea cual sea el nivel fijado en el Plan Parcial siempre que se respete lo estipulado en el punto 1 precedente.

3. Cuando del resultado de una agrupación resulte una parcela superior a 10.000 metros cuadrados, será preciso desarrollar un estudio de detalle en el caso de que se proyecte más de un edificio dentro de la misma al objeto de analizar los accesos a las distintas edificaciones desde el viario público.

Art. 35. *Subdivisión de parcelas.*—Por la definición del Plan Parcial o por las agregaciones permitidas en el artículo 34 de esas normas pueden darse parcelas cuya superficie exceda a la de dos o más parcelas mínimas. En estos casos podrá realizarse su subdivisión siempre que se cumplan las condiciones correspondientes de aplicación a cada una de las parcelas resultante.

Art. 36. *Redefinición de parcelario.*—Además de las agregaciones y subdivisiones a que hacen referencia los artículo 34 y 35, los proyectos de parcelación tendrán libertad de redefinir el parcelario con sujeción en todo caso a las condicionantes fijadas en estas normas.

TÍTULO CUARTO

Condiciones particulares de las zonas

Capítulo 1

Condiciones particulares comunes a todas las zonas

Art. 37. *Definición y aplicación.*—1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.

2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las condiciones generales de estas normas y el PGOU.

3. En todo caso se deberá cumplir la normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

Art. 38. *Obras admisibles.*—1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición.

2. En los edificios que se construyan en ejecución del Plan Parcial se admitirán las obras en los edificios (remodelación, renovación, mantenimiento y ampliación de la edificación) con sujeción a los límites establecidos en el presente Plan Parcial.

3. En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de zona que les fueran de aplicación, así como las condiciones generales de esas normas y del PGOU.

Capítulo 2

Condiciones particulares del uso residencial

Art. 39. *Definición.*—Regula los usos y la construcción de edificios residenciales en densidad media y alta, en torno a tipos asimilados al bloque abierto o a la torre, con composición libre o fijada por el plan. Se aplica sobre áreas de crecimiento reciente de Alcalá de Henares, ya consolidadas en torno a tipologías similares.

Art. 40. *Alineación y rasantes.*—Serán libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas. No obstante, la edificación fraccionará sus ritmos edificabilidad a partir de tratamientos uniformes superiores a los 40 metros de longitud para evitar reiteraciones y monotonía de la escena urbana.

Art. 41. *Retranqueos.*—No se fijan retranqueos a frente de calle. A los linderos con otras propiedades, el retranqueo será de una profundidad igual a la mitad de al altura de al edificación, salvo que medie acuerdo expreso entre propiedades para adosar las edificaciones, que habrá de protocolizarse ante notario y se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso.

Art. 42. *Parcela mínima.*—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 metros cuadrados.

Art. 43. *Frentes de parcela.*—El frente mínimo será de 15 metros lineales. No se fija frente máximo.

Art. 44. *Superficie de ocupación máxima.*—Será del 60 por 100 de la superficie neta de la parcela.

Art. 45. *Alturas de la edificación.*—La altura máxima de la edificación será de 15,50 metros, pudiéndose superar la misma en 5,50 metros más en un 20 por 100 de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, y todo ello siempre que otros documentos de este PGOU no propongan diferentes condiciones volumétricas, en cuyo caso estas serán prioritarias.

Art. 46. *Edificabilidad.*—Será de 1,20 metros cuadrados por metro cuadrado sobre el ámbito del sector. Siendo la edificabilidad

sobre cada una de las parcelas la siguiente (tal y como se indica en el apartado 7.4.5 de la memoria del Plan Parcial):

	Suelo (m²)	Edificabilidad (m²)
<i>Patrimonializable (privado)</i>		
Colectiva libre	5.807,32	14.508,50
Colectiva VPP	1.024,86	2.560,30
<i>Ayuntamiento (cesión)</i>		
Colectiva VPP	1.205,68	3.012,00
	8.037,86	20.080,00

Art. 47. *Condiciones de diseño.*—No se establecen.

Art. 48. *Usos pormenorizados de la edificación.*—El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 6.6.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo, tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) Automóvil: compatibles los grupos siguientes: IV, en situaciones C, D, E, F y G; V, en situación F; VI, en situación E, y IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial: característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.
- c) Industrial y almacenaje: compatible la primera categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Comercial: compatibles los grupos siguientes: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas: compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Hostelería: compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones C, E y F; el grupo II, en situaciones B, C, E y F; el grupo III, en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la comunidad de propietarios), E y F; el grupo IV, en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión: compatible el grupo I, en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 metros. Prohibido en todos los demás casos.
- h) Educativo: compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones B, C y E; el grupo IV, en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 metros cuadrados por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada; el grupo V, en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.
- i) Sanitario-asistencial: compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones E, F y G; el grupo II, en situaciones A (solo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.
- j) Religioso: compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones C, E y F, solo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 metros; el grupo II, en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.
- k) Deportivo: compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F; el grupo II, en situaciones C, E, F y G, solo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 metros. Prohibido en todos los demás casos.
- l) Espacios libres y zonas verdes: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) Red viaria: prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Capítulo 3

Condiciones particulares de la zona deportiva intensiva

Art. 49. *Definición.*—Regula los usos y construcción de instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas, tanto al aire libre como en espacios cubiertos.

Art. 50. *Alineaciones, rasantes y retranqueos.*—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alienación oficial de la fachada.

Serán de 5 metros a cualquier lindero del solar.

Art. 51. *Parcela mínima y frentes de parcela.*—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 metros cuadrados.

El frente mínimo será de 20 metros a la alineación oficial de fachada. No se fija frente máximo.

Art. 52. *Superficie de ocupación máxima y alturas de la edificación.*—Será del 25 por 100 de la superficie neta de la parcela. La altura de la edificación será de 8 metros. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva se destinará la edificación necesitase una mayor altura, deberá justificarse este extremo, pudiéndose rebasar la altura máxima dentro de un gálibo de 45 grados a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

Art. 53. *Edificabilidad.*—Será de 0,8 metros cuadrados por metro cuadrado, medidos sobre parcela neta.

Art. 54. *Usos pormenorizados de la edificación.*—El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 70, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado (las referencias se hacen a las claves del PGOU):

- a) Automóvil: compatible el grupo I. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- c) Industrial y almacenaje: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- d) Comercial: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- e) Oficinas: compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico al servicio de la instalación deportiva.
- f) Hostelería: compatibles los grupos I y II, solo al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión: compatibles los grupos I y II. Prohibido en todos los demás casos.
- h) Educativo: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- i) Sanitario-asistencial: prohibido en todas sus categorías y situaciones, excepto las facilidades sanitarias al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica.
- j) Religioso: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) Deportivo: característico en grupos I y II en cualquier situación.
- l) Espacios libres y zonas verdes: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) Red viaria: prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Capítulo 4

Condiciones particulares para la zona de equipamientos y servicios

Art. 55. *Definición.*—Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

Art. 56. *Alineaciones y rasantes.*—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineamientos disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

Art. 57. *Retranqueos.*—Serán de 5 metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior, y de 5 metros a los restantes linderos, pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los servicios técnicos municipales.

Art. 58. *Parcela mínima.*—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 metros cuadrados.

Art. 59. *Frentes de parcela.*—El frente mínimo será de 20 metros. El frente máximo no se fija.

Art. 60. *Superficie de ocupación máxima.*—Será del 50 por 100 de la superficie neta de la parcela.

Art. 61. *Alturas de la edificación.*—La altura máxima de la edificación será de 12 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por 100 de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Art. 62. *Edificabilidad.*—Será de 1 metro cuadrado por metro cuadrado, medidos sobre parcela neta.

Art. 63. *Usos pormenorizados de la edificación.*—El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 55, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación:

- a) Automóvil: compatible el grupo I; compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G; compatibles los grupos VII, VIII y IX, situación G, para usos característicos M y P. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial: compatibles los grupos I, II y III, situaciones A, E, F y G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.
- c) Industrial y almacenaje: Compatible la categoría segunda, en situación G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Comercial: característico el grupo V, en situación G, solo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas: compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico M.
- f) Hostelería: compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, como parte del programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión: característico en grupos I, II y III, situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- h) Educativo: característico en grupos I, II y III, en situaciones F y G.
- i) Religioso: característico en grupos I y II, en situaciones A y F.
- j) Deportivo: característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.
- k) Espacios libres y zonas verdes: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- l) Infraestructuras y servicios públicos: característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación H, y el grupo III, en situación E. Prohibido en todos los demás casos.
- m) Red viaria: prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Capítulo 6

Condiciones particulares para las zonas de espacios públicos libres y viario local y centros de transformación

Art. 64. *Definiciones y ámbito.*—Es el uso correspondiente a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias, al servicio del recreo y esparcimiento, y de acceso a las diversas parcelas del sector.

Art. 65. *Edificabilidad y condiciones particulares.*—1. En la zona de espacios libres (grado 2) será de aplicación lo especificado al efecto en el artículo 6.23 del PGOU de Alcalá de Henares con la salvedad hecha en el punto 4 de este artículo.

2. Los centros de transformación a que hace referencia el artículo 53.7 del Reglamento de Planeamiento Estatal se ubicarán en los lugares que al efecto se señalen en el proyecto de urbanización con sujeción a las siguientes condiciones: coherencia con los esquemas de redes incorporados en el Plan Parcial; posibilidad de implantación sobre rasante en espacios libres con sujeción a lo expresado en el punto 1 del siguiente artículo; posibilidad de implantación, bajo rasante en espacios libres y sistemas generales, sin limitación global de edificabilidad; altura máxima permitida sobre rasante de una planta y 3 metros de línea de cornisa.

Art. 66. *Usos característicos y permitidos.*—Serán los que específicamente establece el PGOU para la clave 51, espacios libres (grado 2) en su artículo 6.23, salvo en la edificabilidad que será en este sector de 0,01 metros cuadrados por metro cuadrado.

TÍTULO QUINTO

Condiciones particulares de desarrollo, gestión y régimen del suelo

Art. 67. *Cesiones: ámbitos y obligaciones de urbanización y ejecución.*—1. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos correspondientes a:

- Viario local.
- Equipamientos y servicios públicos.
- El 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector.

2. Los terrenos correspondientes a la cesión de aprovechamiento lucrativo se fijarán en el proyecto de reparcelación para el que el señalamiento que se incluye en el Plan Parcial tendrá carácter de directriz.

3. Los terrenos de cesión obligatoria (el 10 por 100) se cederán debidamente urbanizados.

Art. 68. *Sistema de actuación.*—El sistema de actuación del Plan Parcial será el de compensación.

Art. 69. *Mantenimiento de la urbanización.*—No será preciso el mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios, el cual correrá por cuenta del Ayuntamiento, pues el ámbito de actuación es de uso exclusivo residencial.

Art. 70. *Condiciones de los informes sectoriales preventivos.*—Las exigencias contenidas en los “informes sectoriales preventivos” que acompañan al presente documento técnico (Plan Parcial) tienen carácter normativo y serán de obligado cumplimiento para el desarrollo del presente Plan Parcial de las UE-28, concretamente:

Informe de la Dirección General de Calidad Ambiental.
Referencia 136/06 SIA de 2 de noviembre de 2006

1. Control de contaminación: los planes, programas, proyectos, actividades o instalaciones, cuando proceda, deberán someterse a los procedimientos ambientales que establece la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

2. Infraestructuras eléctricas: se establecerá de manera expresa que para la redacción de los instrumentos de desarrollo se adopten las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas y, en particular, sobre el enterramiento previsto en las líneas aéreas existentes.

3. Zonas verdes: la afección a elementos arbóreos será la menor posible. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, en la aplicación de las medidas preventivas y correctoras del estudio de incidencia ambiental referentes al mantenimiento y preservación del arbolado existente y a su integración dentro de espacios verdes.

4. Contaminación acústica: de conformidad con el artículo 8 del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, se deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Se deberá llevar a cabo las medidas correctoras propuestas en el estudio acústico u otras acústicas equivalentes. Dichas medidas deberán incorporarse en la documentación que formalice el contenido sustantivo del Plan Parcial con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.
2. Dado que el ámbito de la UE-28 se ha delimitado con un área de sensibilidad acústica tipo II, no tendrá cabida en ella ningún uso que exceda los umbrales de nivel sonoro para dicha tipología, según lo establecido en los artículos 10, 12 y 13 del Decreto 78/1999.
3. En el caso de que se produjeran modificaciones posteriores que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se deberá adaptar

el estudio acústico a la nueva situación, debiendo ser informado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

En cualquier caso, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas y de aquellas obras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

5. Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales: de conformidad con el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del área de la presente modificación puntual al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberá cumplir las siguientes condiciones:

5.1. Respecto a la capacidad de depuración del agua residual: actualmente el municipio de Alcalá de Henares depura sus aguas residuales en dos estaciones depuradoras, denominadas “Alcalá Este” y “Alcalá Oeste”, conectadas mediante un emisario de interconexión.

La EDAR “Alcalá Este” depura aguas residuales urbanas domésticas; se encuentra actualmente al límite de su capacidad sin posibilidad de ampliación en un futuro.

La EDAR “Alcalá Oeste” trata, además de aguas residuales industriales, los vertidos generados por diversos sectores residenciales, habiéndose ampliado en el año 2000.

El nuevo caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el ámbito, estimado con los criterios de cálculo del Canal de Isabel II, es de 324,2 metros cúbicos/día. Este caudal no modificará sustancialmente el régimen de funcionamiento del sistema de EDAR “Alcalá Oeste-Alcalá Este” del que sería tributario, pudiéndose admitir dicho vertido en ese sistema.

5.2. Respecto a la red de saneamiento: la red que se propone es separativa de aguas negras y pluviales, cumpliendo, de esta forma, con lo señalado en la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

Las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, no podrán incorporarse a la red de aguas negras del sector que conducirá dichas aguas hasta el colector. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales. Los vertidos generados por el sector se conectarán al sistema de alcantarillado municipal, por tanto, será competencia del Ayuntamiento la autorización de conexiones a la misma, así como la comprobación de la capacidad de la red de alcantarillado existente para admitir la incorporación de estos vertidos.

No deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punto de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Se deberá concretar medidas encaminadas a la reducción de la carga contaminante que se incorpore a la red de saneamiento, así como sistemas permeables de gestión de pluviales que favorezcan la filtración para reducir las escorrentías de aguas pluviales. Entre dichas medidas se pueden citar la instalación de depósitos subterráneos de estructuras reticular, trampas de sedimento y grasas (en imbornales o pozos de registro), cunetas permeables, retardadores de flujo en los sumideros de tejados y azoteas, vertido de bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos, etcétera.

6. Vías pecuarias: se deberá solicitar informe respecto a este particular a la Dirección General de Agricultura, para que emita informe sobre la posible afección que esta actuación pudiera ocasionar sobre la colindante “Vereda de la Esgaravita”.

7. Recursos hídricos superficiales: de conformidad con el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se solicitarán a la Confederación Hidrográfica del Tajo los informes y autorización preceptivos sobre las afecciones que pueda ocasionar al dominio público hidráulico (vertidos de aguas, capaci-

dad del medio receptor del vertido, sistemas a implantar para limitar el vertido de sólidos procedentes de aliviaderos, delimitación del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía, delimitación de las zonas inundables, análisis de incidencias por avenidas extraordinarias, etcétera), conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

8. Recursos hídricos subterráneos: a fin de limitar la posible afección a los recursos hídricos subterráneos por la eliminación de las zonas de recarga natural como consecuencia de las futuras actuaciones, se recomienda establecer unos porcentajes mínimos de zonas sin impermeabilizar o dotadas de superficies drenantes en las zonas verdes.

En la parcela objeto de ordenación existe un pozo abandonado, que pudiera ser un foco potencial de contaminación de las aguas subterráneas del acuífero detrítico del terciario de Madrid.

Por ello, se deberá sellar convenientemente con materiales impermeables que posibiliten unas óptimas condiciones de estanqueidad. Es conveniente aplicar estos materiales desde el fondo hasta la superficie, así como efectuar una previa desinfección.

9. Ahorro energético: las nuevas edificaciones deberán cumplir con lo estipulado en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en cuanto a exigencias básicas de ahorro de energía, de manera que se haga un uso racional de la energía y se utilicen fuentes de energía renovables.

Para el alumbrado público se fomentará el uso de lámparas, preferentemente de vapor de sodio de baja presión en lugar de las de mercurio de menor eficacia energética.

10. Ahorro de agua potable:

10.1. Medidas en zonas verdes: se emplearán especies adaptadas al entorno en las zonas verdes, como se indica en el estudio de incidencia ambiental.

Se tenderá a utilizar aguas residuales depuradas para el riego. Se deberán prohibir las instalaciones de bocas de riego en viales para baldeo de calles y la red de riego con agua reciclada, si se instala, deberá estar segregada de la red de distribución de agua potable.

10.2. Medidas en edificios: se deberán ejecutar las medidas tendientes al ahorro de agua potable definidas en el epígrafe medidas preventivas, correctoras y compensatoria del estudio de incidencia ambiental de la Modificación Puntual del PGOU.

Informe de vías pecuarias.

Exp. VP NNSS 512/06 de 14 de agosto de 2006

- Las vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.
- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación y deslinde legalmente aprobados.
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados, se estará a lo siguiente:
 - a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordean las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - b) En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafitando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso

deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser probado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado, si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

- c) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el consejo en quien recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante orden la modificación de trazado.

Las infraestructuras de servicios que crucen la vía pecuaria deberán ser autorizadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La modificación de trazados originados por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

EXP. PROY. 3755-M de 28 de julio de 2006

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regulación del trazado que invite convertir el río en un canal, y contemplándose la evaluación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1996, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y, en particular, obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este organismo según establece la vigente legislación de aguas y, en particular, las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico.

lico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

La conducción y sus elementos de protección y lastrado en los cruces subterráneos y paralelismos no disminuirán la capacidad de evacuación del cauce correspondiente.

Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y, en concreto, para la UE-28, y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradas deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10.

- En todo caso deberán respetarse la servidumbre de 5 metros de anchura de los cauces públicos, según se establece en el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de julio de 2001) y en el artículo 7 del mencionado Reglamento.
- Los vertidos de aguas residuales deberán, asimismo, contar con la autorización de este organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autoridades de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

Informe de la Consejería de Cultura y Deportes.
Ref. SPP/JEB de 9 de enero de 2007

1.^a Deberán solicitar las condiciones de intervención arqueológica de las zonas afectadas por las nuevas construcciones y servicios y de los movimiento de tierra que genere el proyecto de ejecución del ámbito, a la Dirección General de Patrimonio Histórico, y para ello se presentará el proyecto de urbanización y nueva construcción. Para lo cual, se solicitará permiso de actuación arqueológica, por parte del arqueólogo y con el conforme de la propiedad, dirigido a la Dirección General de Patrimonio Histórico.

2.^a En el caso de aparición de restos imprevistos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el artículo 43.2 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.^a Las condiciones de protección de los yacimientos arqueológicos que queden en posición original se determinarán desde este Dirección General de Patrimonio Histórico.

Alcalá de Henares, a 16 de diciembre de 2009.—El secretario general (firmado).

(02/14.375/09)

ALCOBENDAS

CONTRATACIÓN

1. Entidad adjudicadora: Ayuntamiento de Alcobendas. Número de expediente 3462/2009.
2. Objeto del contrato: obras de remodelación de las calles Tomás Rodríguez Puertas y León.
Codificación (CPA-2008): 42.11.20 y 45233140-2.
3. Clasificación: grupo E, subgrupo 1, categoría c). Grupo G, subgrupo 6, categoría c). Grupo I, subgrupo 1, categoría b).
4. Tramitación, ordinaria; forma, procedimiento abierto.
5. Tipo máximo de licitación: 463.298,97 euros, sin IVA. El importe correspondiente al 16 por 100 de IVA es de 74.127,84 euros. Ascendiendo el total del contrato a 537.426,81 euros.
6. Garantía provisional: 13.898,97 euros.

7. Obtención de documentación e información: Ayuntamiento de Alcobendas. Departamento de Contratación-Patrimonio, plaza Mayor, número 1, tercera planta, 28100 Alcobendas. Teléfono 916 597 600. Fax 916 597 620.

También podrá consultarse en el perfil de contratante dentro de la página web: www.alcobendas.org

8. Presentación de ofertas:

- a) Hasta las catorce horas del vigésimo sexto día natural a contar desde el siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) Se presentarán en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento, plaza Mayor, número 1, durante el horario de apertura de aquel.

También podrán enviarse por correo con cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 80.4 del Real Decreto Legislativo 1098/2001, de 12 de octubre.

9. Apertura de documentación administrativa: en la Casa Consistorial, plaza Mayor, número 1, a las trece horas del día hábil siguiente a la finalización del plazo de presentación de ofertas (se considerará inhábil el sábado).

Si la Mesa no hubiese observado defectos u omisiones subsanables en la documentación, se procederá seguidamente en acto público a la apertura del sobre número 2 (documentación técnica).

Si hubiera que requerir documentación, la apertura de la documentación del sobre número 2, se anunciará en la página web municipal con al menos doce horas de antelación.

La apertura del sobre número 3, que contiene la oferta económica y la oferta técnica en cuanto puede ser valorado mediante fórmula, se anunciará al menos con doce horas de antelación en la página web municipal.

10. Documentación que habrá de aportarse: los documentos señalados en el artículo 130 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, en los términos expuestos en el pliego.

11. Gastos de anuncios: se fija la cuantía máxima de 900 euros.

Alcobendas, a 7 de enero de 2010.—El alcalde, Ignacio García de Vinuesa.

(01/185/10)

ALCOBENDAS

CONTRATACIÓN

1. Entidad adjudicadora: Ayuntamiento de Alcobendas. Número de expediente 3439/2009.

Objeto del contrato: servicios de vigilancia de edificios municipales.

2. Clasificación: grupo M, subgrupo 2, categoría d).
3. Tramitación, ordinaria; forma, procedimiento abierto.

4. Tipo máximo de licitación anual: 1.295.943,08 euros, sin IVA. El importe correspondiente al 16 por 100 de IVA es de 207.350,89 euros. Ascendiendo el total a 1.503.293,97 euros, IVA incluido.

5. Garantía provisional: 38.878,29 euros.

6. Obtención de documentación e información: Ayuntamiento de Alcobendas. Departamento de Contratación-Patrimonio, plaza Mayor, número 1, tercera planta, 28100 Alcobendas. Teléfono 916 597 600. Fax 916 597 620.

También podrá consultarse en el perfil de contratante dentro de la página web: www.alcobendas.org

7. Presentación de ofertas:

- a) Hasta las catorce horas del decimoquinto día natural a contar desde el siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) Se presentarán en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento, plaza Mayor, número 1, durante el horario de apertura de aquel.

También podrán enviarse por correo con cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 80.4 del Real Decreto Legislativo 1098/2001, de 12 de octubre.