

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

81

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 16 de abril de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

“1. La aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 28-C del P.G.O.U., promovido por la Junta de Compensación del Sector 28-C, al que se acompaña Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 28-C conforme con lo preceptuado en el art. 67.3 de la L.S.M.

2. Publicar dicho acuerdo, junto con las Ordenanzas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, conforme con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley del Suelo con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el Registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Agricultura e Interior”.

Advertido error material, el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2024 adoptó acuerdo sobre la aprobación de corrección de error material detectado en el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 28-C quedando su parte dispositiva, en su literalidad, como sigue:

“Primero.—Rectificar el error material consistente en:

Donde dice:

DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO TIPO (REPARTOS):			
I) ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:			
	ÁMBITO	137.858,35 m2.	
	VÍA PECUARIA(VEREDA)	<u>4.279,78 m2.</u>	
		133.578,57	Ámbito con aprovechamiento. (m2)
II) APROVECHAMIENTO TIPO:			
		73.885 m2/ 133.578,57 m2 = 0,5531 m2. constr. Terc-Esp./m2 suelo.	
III) REPARTO APROVECHAMIENTO SEGÚN CONVENIO (Edificabilidad en m2):			
	PROPIETARIOS	30.766	41,64 %
	AYUNTAMIENTO (Convenio)	35.731	48,36 %
	AYUNTAMIENTO (Cesión -10%)	<u>7.388</u>	<u>10,00 %</u>
	TOTAL	73.885	100,00 %

Debe decir:

DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO TIPO (REPARTOS):			
I) ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:			
	ÁMBITO	137.858,35 m2.	
	VÍA PECUARIA(VEREDA)	<u>4.279,78 m2.</u>	
		133.578,57	Ámbito con aprovechamiento. (m2)
II) APROVECHAMIENTO TIPO:			
		73.885 m2/ 133.578,57 m2 = 0,5531 m2. constr. Terc-Esp./m2 suelo.	
III) REPARTO APROVECHAMIENTO SEGÚN CONVENIO (Edificabilidad en m2):			
	PROPIETARIOS	29.606	40,07 %
	AYUNTAMIENTO (Convenio)	36.891	49,93 %
	AYUNTAMIENTO (Cesión -10%)	<u>7.388</u>	<u>10,00 %</u>
	TOTAL	73.885	100,00 %

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de abril de 2024, de conformidad con lo establecido en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid”.

Asimismo, se procede a la publicación de las Ordenanzas de la Modificación del Plan Parcial:

“VII-2 NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS**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 P.G.O.U. de Alcalá de Henares, en el ámbito del Sector 28-C.

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.

Artículo 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.

Artículo 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 Autónoma 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.

Artículo 4. Carácter y Sistemas de Actuación.

El Presente Plan Parcial se entiende de iniciativa privada. El sistema y actuación será el de Compensación.

Artículo 5. Documentación del Plan Parcial.

1 La documentación del P.P. consta de los siguientes documentos:

- 1) Memoria Informativa, Memoria Descriptiva y Objetivos.
- 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 y Ordenanzas.
- 5) Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas.
- 6) Anexos.
- 7) Planos de Ordenación Pormenorizada (de Información y Proyecto).

Todos estos documentos forman parte integrante del P.P., sus disposiciones son determinantes del mismo.

Artículo 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 P.P. 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 P.P. 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 la 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.
- Documentos gráficos, planos o esquemas.
- 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.

Artículo 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 P.G.O.U. vigente.
 - La demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el P.P. y como subsidiarias en cuanto no se contradigan con el P.P.
- 2 En lo sucesivo, toda referencia al Plan General de Ordenación Urbana quedará identificada con las siglas P.G.O.U.

TÍTULO SEGUNDO

Desarrollo y ejecución del planeamiento

Artículo 8. Competencias.

- 1 La redacción del presente P.P. corresponde a los particulares que ostentan la representación de la propiedad del suelo. Su tramitación 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 P.G.O.U. y en el Plan de Etapas y Estudio económico-financiero del presente P.P.

Artículo 9. Desarrollo: Planes Especiales; Estudios de Detalle; Proyecto unitario.

Al objeto de implementar, detallar o completar determinaciones de este P.P. podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en la L.S. y a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 34 (agrupaciones). 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.

Artículo 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 P.P. podrán variarse mediante Estudio de Detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - No estar explícitamente prohibida por el P.P. la redacción de Estudio de Detalle.
 - Respetar los condicionantes explícitos vinculantes que hubieran sido fijados por el P.P. 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 dotacionales señaladas por el P.P., pudiendo por el contrario ampliarlas en superficie sin incrementar su edificabilidad.
 - No suponer la apertura de viario público no previsto en el P.P.
- 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.

Artículo 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; entendiéndose por tal aquel que define la edificación a desarrollar, en una o varias fases de ejecución, de la parcela en cuestión.

Artículo 12. Polígonos.

El Plan Parcial (P.P.) propone el desarrollo del Sector como una única Unidad de Ejecución.

Artículo 13. Proyecto de Urbanización.

- 1 La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- 2 El Proyecto podrá subdividirse en fases siempre que cada fase prevea, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.
- 3 La conclusión de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a efecto del otorgamiento de Licencias.
- 4 El diseño de viario en el Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta la jerarquización viaria señalada en el Planos de este P.P. y cumplirá las condiciones de diseño especificadas en el P.G.O.U., en lo que sea de aplicación.

Artículo 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.

La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases del Régimen Local y en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Artículo 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 P.G.O.U.
- 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

Artículo 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 estas tres condicionantes, primando la más restrictiva en caso de diferencias.

Artículo 17. Calificación del Suelo: Zonas y Subzonas.

- 1 El Plan realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas.
- 2 El Plan califica como zonas para usos dotacionales 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 dotacionales 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 dotacionales, 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 P.P. se ha dividido en zonas identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada –Proyecto (0.2) en trama identificatoria y con los usos que se indican a continuación:
 - Terciario-Especial.
 - Social.
 - Deportivo.
 - Espacio Público.
 - Viario Local.
- 6 La zona para usos lucrativos, de Terciario-Especial, se ha subdividido en cuatro Manzanas o Subzonas identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada-Proyecto (0-2) en trama identificatoria con los usos Pormenorizados asignados a cada una de ellas.

Artículo 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, construidos por metro 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 construidos totales y por uso.

Artículo 19. Definiciones Generales.

En el ámbito del Plan Parcial regirán como definiciones generales, las recogidas en estas normas y subsidiariamente en el P.G.O.U.

Artículo 20. Definiciones particulares.

En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las Definiciones Particulares de estas normas o complementadas con las expresadas en el P.G.O.U. En caso de conflicto o contradicción primarán las del P.G.O.U.

Artículo 21. Condiciones Generales.

En el ámbito del Plan Parcial serán de plena aplicación las condiciones establecidas por el P.G.O.U. con las exigencias o precisiones que se establecen en el presente capítulo.

Artículo 22. Condiciones de la Ordenación.

Además de las prescripciones del P.G.O.U. 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 subíndices y establecerse condiciones específicas para cada una de ellas.
- 2 Linderos en Parcelas Especiales: En parcelas de esquina se entiende como frente su dimensión menor y como fondo el lindero opuesto.

3 Envolvente 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: A efectos de la aplicación de las limitaciones de altura del P.G.O.U. y demás casos en que fuera de aplicación, se entiende por rasante del terreno la cota altimétrica de terminación de las superficies no ocupadas por edificación conforme queden definidas en el proyecto de edificación de cada parcela.

Artículo 23. Condiciones de la Superficie Edificable.

Además de las prescripciones del P.G.O.U. regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales.

1 Cómputo de Superficie Construida: Se computará conforme establece el P.G.O.U. excluyendo la superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1,50 m.

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 podrán sobrepasar una inclinación de treinta grados sexagesimales (30º) 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 un 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 un metro (1m.). Las cuales no computarán 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 P.P. 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 seis metros, ciñéndose en lo demás al P.G.O.U. 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 P.P. 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:

- Sólo 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 P.G.O.U. 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 P.G.O.U. 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 cinco metros.

12 Pasos en la Edificación: Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como máximo a la planta 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 P.G.O.U. 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.

Artículo 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.

Artículo 25. Condiciones Ambientales.

- 1 Serán de aplicación las condiciones fijadas por el P.G.O.U. 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 habrían de ser atendidas en la ejecución de la edificación y/o sus instalaciones.

Artículo 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 lleven 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 de proyecto de las fases sucesivas.

Artículo 27. Cómputo de Edificabilidad.

- 1 En el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. 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 semisótanos). Ni la planta baja porticada, salvo el espacio de ésta ocupado por vestíbulos y portales.

Artículo 28. Condiciones de la Dotaciones y Servicios del Edificio.

Será de obligado cumplimiento lo establecido en el P.G.O.U. con las siguientes condiciones adicionales:

- 1 Reserva de Plazas de Aparcamiento para Minusválidos: Los proyectos de edificación en cada parcela reservarán al menos un 2% de las plazas para el uso exclusivo de minusválidos con una dimensión mínima de 3.5 x 4.5 m.

2 Residuos Sólidos: En la edificación de vivienda colectiva y en la no residencial deberán preverse cuartos o depósitos de residuos sólidos en las debidas condiciones de ventilación y registro protegido de vistas desde la vía pública pero fácilmente accesible a los servicios de recogida.

Artículo 29. Seguridad frente a incendios.

1 La edificación y el acondicionamiento de las áreas ajardinadas se dispondrá de tal forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos a al menos tres 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.

Artículo 30. Condiciones de la Urbanización.

Con sujeción a lo establecido en el P.G.O.U. y dentro de lo fijado por los Artículos 6 y 13 de estas normas, el Proyecto de Urbanización desarrollará fielmente el contenido del P.P. con sujeción a lo establecido al efecto por el Reglamento de Planeamiento y por el P.G.O.U. 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% 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

Artículo 31. Condiciones Generales de los Usos.

1 En el ámbito del P.P. serán de aplicación las condiciones generales de los usos incorporados en el P.G.O.U. con las mayores precisiones establecidas en estas Normas.

2 Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el P.G.O.U. con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de ese P.P.

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

4 El Uso Característico Comercial, limitado al 25% como máximo del Sector está asignado a la Manzana o Subzona núm. 1. No obstante podrá tener el carácter de compatible en el resto de las Manzanas o Zonas.

Artículo 32. Aparcamientos.

En aquellas zonas o áreas en las que el P.P. establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por el P.G.O.U. serán de aplicación las obligaciones fijadas por el P.P.

Capítulo 3

*Condiciones generales de la parcelación***Artículo 33. Parcelación.**

- 1 La parcelación del P.P. 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 P.P.
- 3 Los Proyectos de Parcelación podrán tener como ámbito:
 - Una o más parcelas cuyos límites coincidan con los fijados en este P.P.
 - Los que resulten de la aplicación del Artículo 36 de estas Normas.

Artículo 34. Agregación de Parcelas.

- 1 Como el P.P. 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.

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

Cuando del resultado de una agrupación resulte una parcela superior a 10.000 m² será preciso desarrollar un Estudio de detalle en el caso de que se proyecte un edificio dentro de la misma al objeto de analizar los accesos a las distintas edificaciones desde el viario público.

Artículo 35. Subdivisión de parcelas.

Por la definición del P.P. 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 resultantes.

Artículo 36. Redefinición de Parcelario.

Además de las agregaciones y subdivisiones a que hacen referencia los Artículos 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***Artículo 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 la Condiciones Generales de estas Normas y, el P.G.O.U.
- 3 En todo caso se deberá cumplir la Normativa Supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo 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 P.P., se admitirán las obras en los edificios (remodelación, renovación, mantenimiento y ampliación de la edificación) con sujeción a los límites establecidos en el presente P.P.
- 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 P.G.O.U.

Capítulo 2

Condiciones particulares de la zona terciario-especial

CUADRO REFERENCIA DE CLAVES

CLAVES	RETRANQUEOS (FRENTE – FONDO)		PARCELA (MÍNIMA)	FRENTE (MÍNIMO)	OCUPACIÓN (MÁXIMA)	EDIFICACIÓN (MÁXIMA) M²/M2
TERCIARIO	10	5	2.000	20	50%	0,50-1,1628
Referencias lineales y de superficie en metros y metros cuadrados. Edificabilidad en m²/m².						

Artículo 39. Definición.

Regula los usos globales Terciario y Especial bajo el concepto unitario de Zona o Uso Terciario-Especial, en los que se engloban los usos característicos que se indican a continuación, y su construcción en edificio exclusivo con ocupación parcial del solar y retranqueo a todos sus linderos. El uso Terciario-Especial, y sus característicos, podrán conformar y distribuirse en el edificio exclusivo en cualquier proporción y con el límite de la edificabilidad propia del mismo.

Artículo 40. Usos característicos.

40.1 Uso AUTOMOVIL.

Definición.

Se definen como usos del automóvil los destinados a estancia y el servicio de vehículos automóviles de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de automóviles, talleres de reparación, engrase y lavado.

Grupos.

Los grupos I, II, III, IV, V, VI, VII y IX, según el art. 5.3.2 de las Normas del P.G.O.U. El grupo VII dependerá de la política municipal respecto a ese uso.

40.2 Uso COMERCIAL.

Definición.

Se define como uso Comercial de minorista y/o mayorista de cualesquiera mercancías y servicios, incluidas las sucursales bancarias y demás entidades financieras.

Grupos.

Los grupos II, III, IV, V, VI y VII, según el art. 5.6.2 de las Normas del P.G.O.U.

Este uso, en su carácter de pormenorizado, está asignado íntegramente a la Manzana o Subzona 1 (M1 en el plano de Zonificación 0.2.1) limitado al 25% como máximo de la edificabilidad del Sector.

40.3 Uso OFICINAS.

Definición.

Se define como uso Oficinas cualquier tipo de actividad privada o pública, de carácter administrativo; financiero; profesional; despacho privado; centro de investigación, de tratamiento y transmisión de datos; intermediarios de comercio, viajes, transporte, alquileres; servicios; bancos e instituciones financieras, de seguros, así como cualquier otra actividad admitida dentro del tráfico mercantil o privado. La presente numeración no tiene carácter limitativo sino tan solo mero carácter enunciativo.

Grupos.

No se definen grupos, por estar admitida cualquier actividad.

40.4 Uso HOTELERO y HOSTELERO.

Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal o de larga duración (apartamentos-hoteles, residencias de estudiantes o de personas de la tercera edad), como a otras actividades de hostelería o restauración (restaurantes, cafeterías, etc.).

Grupos.

Los grupos I, II, III y IV, según el art. 5.8.2 de las Normas del P.G.O.U.

40.5 Uso SOCIO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIONES.**Definición.**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados a centros de ocio, dedicados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de las actividades socioculturales, de recreo y prestación de servicios públicos de interés social. Se incluyen las actividades de salas de cine, otros espectáculos y servicios recreativos.

Los edificios que se destinen a este tipo de uso tendrán como límite máximo una edificabilidad de 6.000 metros cuadrados, y no podrán destinar más de un 10% de los mismos (600 m² a salas de fiestas, discotecas y restaurantes/caféterías con espectáculo. Para el cálculo de la referida edificabilidad limitativa de 6.000 m² no se tendrán en cuenta los estacionamientos, almacenes e instalaciones técnicas, sin perjuicio de su compatibilidad de la parcela en cuestión.)

Grupos.

Los grupos I, II, III y IV, según el art. 5.9.2 de las Normas del P.G.O.U.

40.6 Uso EDUCATIVO.**Definición.**

Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Grupos.

Los grupos I, II, III, IV, V y VI según el art. 5.10.2 de las Normas del P.G.O.U.

40.7 Uso SANITARIO-ASISTENCIAL.**Definición.**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y/o al alojamiento de enfermos, y otras modalidades de asistencia asimiladas.

Grupos.

Los grupos I, II y III, según el art. 5.11.2 de las Normas del P.G.O.U.

40.8 Uso DEPORTIVO.**Definición.**

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y/o enseñanza de cultura física y deportes.

Grupos

El grupo I, según el art. 5.13.2 de las Normas del P.G.O.U.

Artículo 41. Alineaciones y rasantes.

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 alineación oficial de la fachada.

Artículo 42. Retranqueos.

Serán de 10 (diez) metros a frente de solar contados desde el borde de la calzada; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control e información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

Artículo 43. Parcelas mínima y máxima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.000 (dos mil) m². En caso de construcción en condominio la parcela mínima será de 3.500 (tres mil quinientos) m².

La parcela máxima no se limita.

Artículo 44. Frentes de parcela.

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

Artículo 45. Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 (cincuenta) % de la superficie de la parcela.

Artículo 46. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de cuatro (4) plantas sobre rasante (baja más tres), que no podrán sobrepasar los dieciséis metros y medio (16,50 m.), medidas según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad. No se mantendrán cuerpos singulares los indicados en el apartado 13 del artículo 23 de estas normas (instalaciones).

Nota: La determinación de la altura máxima se ha establecido teniendo en cuenta las nuevas exigencias de los edificios de oficinas, que precisan de suelos flotantes (unos 25 cm.) y falsos techos (unos 30 cm.), que junto los forjados (unos 30cm.) y las alturas libres entre plantas (3,5 m. en planta baja y 3 m. en el resto)

Artículo 47. Edificabilidad.

Para el conjunto del sector es de 0,8435 (ocho mil cuatrocientas treinta y cinco diezmilésimas) de metro cuadrado por metro cuadrado (m²/m²), medidos sobre parcela neta. Si bien la edificabilidad total del ámbito del sector de 73.885 m², se distribuye entre las diversas Manzanas (Subzonas) conforme al siguiente desglose:

- Manzana (Subzona) 1. (de 42.197,93 m²), se le asigna un coeficiente de 0,50 m²/m² que suponen 21.099 m² edificables.
- Manzana (Subzona) 2. (de 9.446,48 m²) se le asigna un coeficiente de 1,1628 m²/m² que suponen 10.984 m² edificables.
- Manzana (Subzona) 3. (de 27.409,26 m²) se le asigna un coeficiente de 1,1628 m²/m² que suponen 31.872 m² edificables.
- Manzana (Subzona) 4. (de 8.539,32 m²) se le asigna un coeficiente de 1,1628 m²/m² que suponen 9.930 m² edificables.

De forma que a las parcelas resultantes de cada manzana (Subzona) les corresponderá el coeficiente asignado para cada una de ellas.

Artículo 48. Usos compatibles de la edificación.

Los usos característicos de esta clave son los definidos en el artículo 40. Se permitirán como Usos COMPATIBLES, en coexistencia con cualquiera de los usos característicos, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos a continuación:

- a) Automóvil.
Es uso característico.
- b) Residencial.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- c) Industrial y almacenaje.
Compatible la segunda (2ª) categoría, en situación G. Prohibido en los demás casos.
- d) Comercial.
Es uso característico de la Manzana 1 (Subzona 1).
En el resto de las manzanas podrá tener el concepto de Compatible siempre que se complemente e integre en el uso característico que se asigne a la parcela objeto de la edificación.
- e) Oficinas.
Es uso característico.
- f) Hostelería.
Es uso característico.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.
Es uso característico.

- h) Educativo.
Es uso característico.
Sanitario-Asistencial.
Es uso característico.
- j) Religioso.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) Deportivo.
Es uso característico.
- l) Espacios Libres y Zonas Verdes.
Compatible en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos.
Compatible en todas sus categorías y situaciones.
- n) Red viaria.
Compatible en todas sus categorías y situaciones.

Estos usos Compatibles podrán coexistir con el Uso Característico (del artículo 40) pero no podrán superar el 25% de la edificabilidad de la parcela en cuestión. Esto es, el Uso Compatible no podrá superar la cuarta parte de la edificabilidad asignada a la parcela.

Capítulo 3

Condiciones particulares de la zona via pecuaria

Artículo 49 Red Supramunicipal Vía Pecuaria.

- En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1.995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).
- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plano de ordenación de zonificación escala 1:2.000 del Plan Parcial y del PAU, que deberá reflejar la vía pecuaria actual. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamientos urbanísticos, 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 bordeen 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 (grafiando 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 aprobado 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 Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

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

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera de dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará 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.

El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúa la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

El Proyecto de Urbanización deberá recoger en la zona de vías pecuarias lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria en el principio y final del tramo o de atriles temáticos sobre la vía pecuaria. Los modelos deberán solicitarse a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Camino central de zahorra compactada de 1,5 metros de anchura.
- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

En la zona de cruce existente de vía pecuaria con viario rodado del sector se instalará:

- Señal de paso de ganado.
- Paso de cebra.
- Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terroso, etc).
- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de la velocidad, dependiendo del tráfico rodado.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias. En la zona de cruce viario rodado con la vía pecuaria propuesta no deberán construirse aparcamientos.

Capítulo 4

Condiciones particulares para la zona de equipamientos y servicios

Artículo 50. 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.

Artículo 51. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las Ordenanzas, a no ser que el Plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

Artículo 52. Retranqueos.

Serán de 5 (cinco) metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el Artículo anterior; y de 5 (cinco) 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.

Artículo 53. Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) metros cuadrados (m2.).

Artículo 54. Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros. El frente máximo no se fija.

Artículo 55. Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

Artículo 56. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Artículo 57. Edificabilidad.

Será de 1 (uno) metro cuadrado por metro cuadrado (m2/m2), medidos sobre parcela neta.

Artículo 58. 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 2ª, en situación G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Comercial.
Característico el grupo V, en situación G, sólo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas.
Característico el grupo II, situaciones A.
- 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 II, en situaciones A.
- i) Religioso.
Característico en grupos I y II, situaciones A y F.
- k) Deportivo.
Característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.
- l) Espacios libres y zonas verdes.
Compatible en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos.
Característico el grupo I, situación A; el grupo II, en situación A; y el grupo II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.
- n) Red viaria.
Compatible en todas sus categorías y situaciones.

Capítulo 5

*Condiciones particulares para las zonas de espacios públicos libres, viario local
y centros de transformación***Artículo 59. Definiciones y Ambito.**

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.

Artículo 60. 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 P.G.O.U. de Alcalá de Henares.

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 tres metros de línea de cornisa.

Artículo 61. Usos característicos y Permitidos.

Serán los que específicamente establece el P.G.O.U. para la clave 51, Espacios Libres (grado 2) en su Art. 6.23, salvo en la edificabilidad que será en este Sector de 0,01 m²/m².

TÍTULO QUINTO

Condiciones particulares de desarrollo, gestion y regimen del suelo**Artículo 62. 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% 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 P.P. tendrá carácter de directriz.

3 Los terrenos de cesión obligatoria (el 10%) se cederán debidamente urbanizados, no así los excesos que deberán soportar los gastos de urbanización.

Artículo 63. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación del P.P. será el de Compensación.

Artículo 64. Mantenimiento de la Urbanización.

1 Se constituirá por los propietarios una Entidad Urbanística Colaboradora para la conservación de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones o instalaciones de los servicios públicos.

2 Entre tanto se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora las funciones correspondientes serán ejercidas por los promotores del P.P. que estarán facultados, cuando se trate de servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, para imponer y recaudar de los propietarios de terrenos las contraprestaciones correspondientes.

TÍTULO SEXTO

Condicionantes de los informes sectoriales
Artículo 65. Red Supramunicipales Vías Pecuarias.

Se ha recogido su normativa en Capítulo 3 del Título IV anterior (artículo 49).

Artículo 66. Requisitos Sanitario-Ambientales.

- En relación con los efectos significativos que se originan en la ejecución de obras de los futuros proyectos (urbanización, edificación, acondicionamiento de zonas verdes) del planeamiento propuesto, los principales impactos para la salud de la población son la producción de partículas, polvo y ruido y la proliferación de plagas (roedores y artrópodos principalmente). Dichos impactos deberán incluirse en los correspondientes proyectos que desarrollen la presente modificación, junto con las Mejores Técnicas Disponibles para minimizar éstos (humidificar los escombros y áreas con polvo, cubrición de camiones ...), extremando su aplicación cuando existan en el ámbito de actuación establecimientos que alojen población vulnerable (residencias de mayores, centros sanitarios, educativos, establecimiento deportivos), al menos en un área de influencia de 500 metros. Además, en relación con las plagas, el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental deberá incluir este impacto y contemplar las medidas de vigilancia y control vectorial durante la ejecución de las obras, al objeto de evitar problemas sanitarios a la población (molestias, mordeduras, transmisión de enfermedades...) por dispersión de estos vectores a áreas con población (laboral y residencial) próximas a las obras.

- Respecto a los impactos contemplados para el abastecimiento de agua potable, indicar que durante las obras de enlace con la red de abastecimiento existente deberán extremarse las medidas de seguridad con el fin de evitar roturas y contaminación de ésta. Asimismo, respecto a las normas generales de urbanización y los requisitos relacionados con la red de abastecimiento y concretamente, respecto a la acometida prevista en el sector y en los nuevos equipamientos, deberán incorporar necesariamente los requisitos de la norma básica de Estado "Real Decreto 140/2.003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano", norma que regula los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias del agua potable. El Canal de Isabel II como empresa pública acomete la gestión del agua bajo los criterios de la citada norma sanitaria. Así, conforme al artículo 13 de la citada normativa, el gestor del abastecimiento deberá contar con el informe sanitario vinculante, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 500 m. construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dicho informe será emitido por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), con carácter previo a la construcción/remodelación, y un segundo informe, a la puesta en funcionamiento.

Deberá también evitarse la proximidad de las nuevas canalizaciones (riego, saneamiento, telefonía, red eléctrica...) a pozos y sondeos destinados a consumo humano.

- En relación a la posibilidad de uso de agua regenerada para el riego de las zonas verdes propuestas, el gestor deberá disponer de un informe sanitario vinculante específico para el uso de aguas depuradas para el riego, solicitado por el Organismo de Cuenca y emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa tramitada con carácter previo a su funcionamiento, conforme al artículo 4.3, del Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas si no se dispone del citado informe. Así mismo, se deberán cumplir las condiciones establecidas en la citada normativa, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc.), así como, los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la salud pública.

Además, en el caso de que la modalidad seleccionada para el riego de las zonas verdes y vía pública fuera por aspersión, es preciso reseñar que dicha modalidad en el medio urbano, está considerada como dispositivo de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella spp., encontrándose sujeto a los requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 865/2003 de 4 de Julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. Además, deberá cumplirse con las exigencias establecidas en el Real Decreto 1664/1998 de 24 de Julio y norma de desarrollo evitar la dispersión de bioaerosoles a la población:

- En todas las zonas donde se utilice agua residual depurada para el riego se fijarán carteles o indicaciones que lo señalicen con claridad.

- El riego no debe realizarse en horas de afluencia del público, pudiéndose efectuar en horario nocturno o cuando las instalaciones estén cerradas al público.
 - Siempre que sea posible se empleará riego localizado por goteo. Si no fuere posible, se utilizarán aspersores de corto alcance o baja presión dirigidos hacia el suelo, para el riego de los campos deportivos y zonas verdes de acceso público.
 - En caso de generación de aerosoles que puedan alcanzar a los usuarios, trabajadores, a las vías públicas o a zonas habilitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que eviten su propagación. En el caso de las zonas habitadas se guardará una distancia mínima de seguridad de 150 m, por lo que deberán tener en consideración las distancias a las zonas residenciales próximas.
- Por otra parte, respecto a la caracterización ambiental del ámbito y en concreto la situación de la calidad del aire, en lo que se refiere a la estimación de la calidad atmosférica y la evolución del cumplimiento a nivel de zona de los niveles legislados de protección de la salud de las personas para el ozono y el resto de contaminantes referenciados, es preciso estudiar la distribución de las medias mensuales (no limitado a 10 días como el presentado) de estos contaminantes a lo largo del año para asegurar cierta representatividad. Por ejemplo el ozono presenta el mayor número de superaciones en los meses de verano: Junio, Julio y Agosto (no en el mes de Abril).
- En relación a la contaminación acústica, deberá cumplirse con los requisitos establecidos en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad respecto a las áreas de sensibilidad acústica (uso sanitario, docente o educativo, cultural) y las condiciones exigidas en las zonas de superación del nivel de ruido.

Artículo 67. Gestión adecuada de suelos contaminados.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Ante la existencia de posibles acopios de materiales incontrolados probablemente procedentes de las obras de urbanización del entorno, se deberá proceder a realizar la caracterización de estas zonas mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio), con el fin de asegurar su carácter o tipología. En el caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en los artículos 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, la obligatoriedad de garantizar la gestión adecuada de los mismos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Artículo 68. Zonas de protección del viario estatal.

Serán de aplicación las limitaciones establecidas en la Ley 37/2015 de Carreteras estatales y su Reglamento General (RD 1812/1994) concretamente, desde la arista exterior de la explanación: 8 m la zona de dominio público, 25 m la zona de servidumbre, 100 m la zona de afección y 50 m la línea límite de la edificación. Estando prohibida cualquier tipo de obra o construcción dentro de la zona de limitación a la edificabilidad conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras (artículo 33) y su Reglamento (artículos 84 a 87).

Artículo 69. Capacidad de depuración de agua residual.

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el Sector 28 C, no será superior a 525,1 m³/día. Los vertidos generados por el sector 28 C podrán ser tratados en el Sistema de Depuración Alcalá Este - Alcalá Oeste, tal y como se estableció en el informe de 25 de marzo de 2004 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emitido en cumplimiento del Artículo 7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Artículo 70. Redes de Saneamiento y Pluviales.

La red de saneamiento del Sector 28 C deberá ser de tipología separativa; debiéndose disponer en cada área edificable dos acometidas de saneamiento: una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

- La red de aguas negras del Sector se conectará al Sistema de Saneamiento Alcalá Este-Alcalá Oeste, gestionado por el Canal de Isabel II S.A., a través Colector Oeste (Emisario de Camarma). Dicha conexión deberá ser autorizada previamente por Canal de Isabel II, con la tramitación del preceptivo informe en cumplimiento del artículo 8 de Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. En cualquier caso, no deberá incorporarse al Sistema un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales generadas e por el Sector.
- La red de agua de lluvia del Sector restituirá las aguas en el arroyo Camarmilla, debiéndose cumplir para ello la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. En este sentido se debe indicar que de acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), tanto en parcelas públicas como en privadas, que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las agujas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación.

En cuanto al Proyecto de conexión exterior con el Colector Oeste (Emisario de Camarma), éste deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en el Canal de Isabel II (2016). El Proyecto será remitido al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación para la obtención de la Conformidad Técnica.

El Proyecto de la red de alcantarillado interior del Sector deberá ser conformado técnicamente por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares. La información que se requiera para su redacción será facilitada por éstos.

En el caso de necesitarse información relativa al Colector Oeste para la redacción del Proyecto de conexión de la red de aguas negras del Sector, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A.

El Canal de Isabel II S.A. condicionará la obtención de la Conformidad Técnica del Proyecto de conexión de la red de alcantarillado de aguas negras del Sector 28-C al Colector Oeste (Emisario de Camarma) al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

- Presentación por parte del promotor del nuevo informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio y Sostenibilidad en cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid y cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.
- Al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el informe a emitir por el Canal de Isabel II S.A. en cumplimiento de la tramitación definida en el artículo 8 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con la conexión de los vertidos del Sector 28 C al Colector Oeste (Emisario de Camarma).

El inicio de las obras de conexión al Colector Oeste (Emisario de Camarma) quedará condicionada a la obtención de la citada Conformidad Técnica entre el promotor y Canal de Isabel II S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dicha obra.

Siendo preceptivo por parte de Canal de Isabel II la vigilancia del conjunto de las unidades de obra incluidas en el proyecto de conexión de la red de alcantarillado de aguas negras al Colector Oeste, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II S.A., no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la obtención de la citada conformidad técnica.

La conexión efectiva de la red de alcantarillado del Sector 28 C al Colector Oeste (Emisario de Camarma) quedará condicionado a la puesta en servicio de las Infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector 28 C

Artículo 71. Redes Supramunicipales.

El presente Plan Parcial integra las determinaciones relativas al Convenio de Monetización de Redes Supramunicipales del Sector, de fecha 6 de Septiembre de 2.006 (ANEXO VII-3). Deberá remitirse a la Subdirección General del Suelo de la Comunidad de Madrid copia de la cuenta de liquidación, así como la documentación relativa a la parcelas de cesión con destino a Redes Supramunicipales del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente del Sector de referencia. Dicha remisión

deberá efectuarse con anterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la modificación del Proyecto de Reparcelación de las parcelas de cesión, libres de cargas, servidumbres y gravámenes.

Artículo 72. Protección Arqueológica.

El Proyecto tiene incidencia sobre bienes integrantes del Catálogo Geográfico de Bienes inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, concretamente se localiza en el ámbito de los bienes:

- Prado de las Monjas (Código: CM/005/0030 del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid de adscripción cultural Medieval) y está protegido conforme a la figura de Yacimiento arqueológico documentado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).
- Camino de Talamanca (código: CM/005/0040 del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid de adscripción cultural Medieval y Moderno-Contemporánea) y está protegido conforme a la figura de Yacimiento arqueológico documentado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

Dado que en el ámbito de actuación se documentan, al menos, dos yacimientos arqueológicos, se deberá llevar a cabo la siguiente actuación por parte de arqueólogo/s especialista en Medieval y Moderno-Contemporánea.

La actuación arqueológica en esta primera fase consistirá en un estudio documental, prospección arqueológica de superficie además de un control de movimiento de tierras en el ámbito:

1.- **Análisis documental:** cartografía (histórica, geológica, topográfica, de usos del suelo, de planeamiento vigente...), fotografía aérea, bibliografía, consulta de Carta Arqueológica y expedientes de actuación, así como cualquier otra información de carácter histórico-arqueológica de la zona de estudio, además del estado actual del ámbito con su correspondiente documentación gráfica, planimétrica y fotográfica. En este sentido, se efectuará una descripción detallada del estado del ámbito y de los elementos (edificaciones) existentes, incluido plano con indicación de espacios libres de edificaciones, en su caso.

2.- Se realizará una **Prospección arqueológica de superficie de cobertura total**, de todo el ámbito.

3.- Se llevará a cabo un **control arqueológico intensivo de todos los movimientos de tierras**, derivados de las obras y asociados a la ejecución del proyecto a ejecutar.

En caso de aparición de restos en el transcurso de las obras y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 31 de la Ley 3/2013, de 18 de Junio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se paralizarán los trabajos y se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos. La comunicación del hallazgo se deberá realizar a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de 3 días naturales. De este modo, previa notificación e informe de los hallazgos, la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas concretas de protección del patrimonio afectado y directrices a seguir.

Todos los restos que se localicen en el transcurso de los trabajos arqueológicos deberán quedar georreferenciados con coordenadas UTM en la planimetría oficial de la Comunidad de Madrid.

Además, el Proyecto deberá contar con informe municipal favorable, en cuanto a cumplimiento de normativa urbanística.

Documentación solicitada:

La solicitud formal de actuación arqueológica por parte de la propiedad deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a. Proyecto de actuación arqueológica.

El Proyecto estará redactado por un profesional arqueólogo especialista en el ámbito de las posibles afecciones al patrimonio y conformado por la propiedad o el interesado.

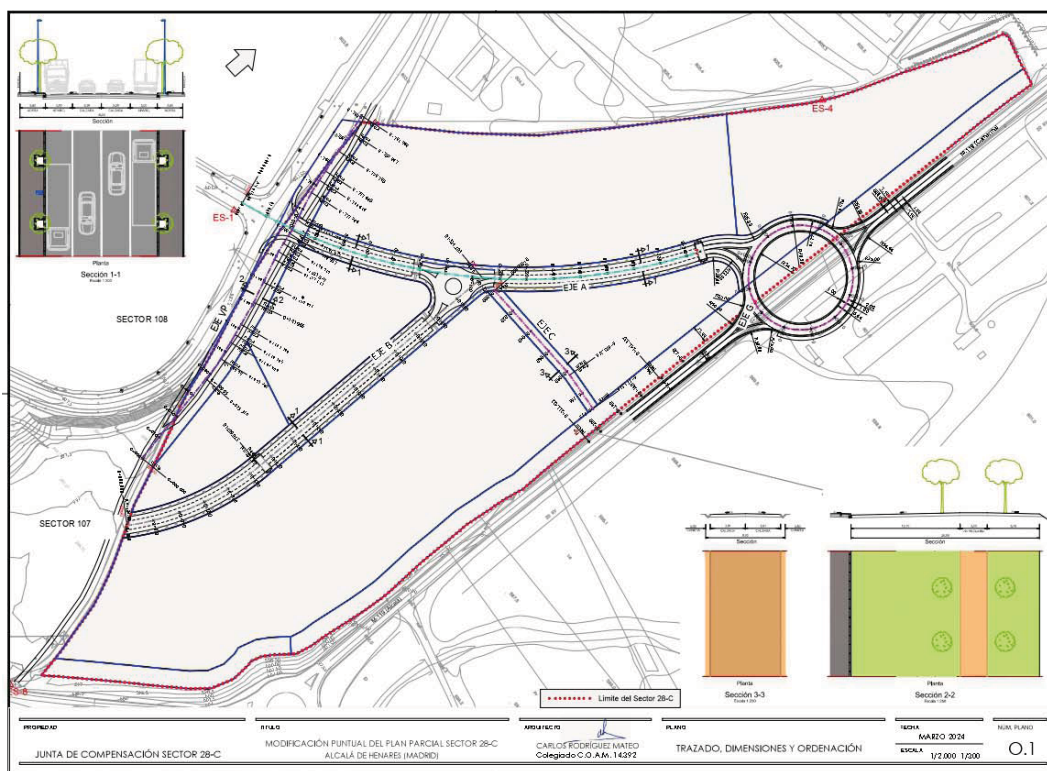
Al menos deberá contener:

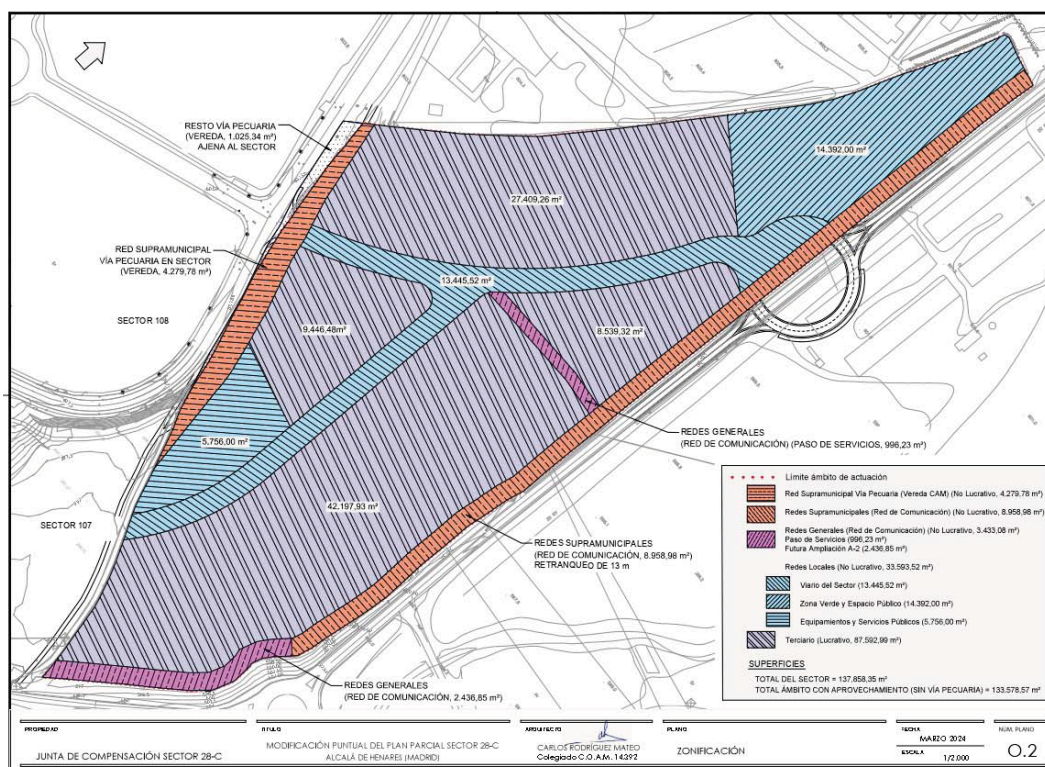
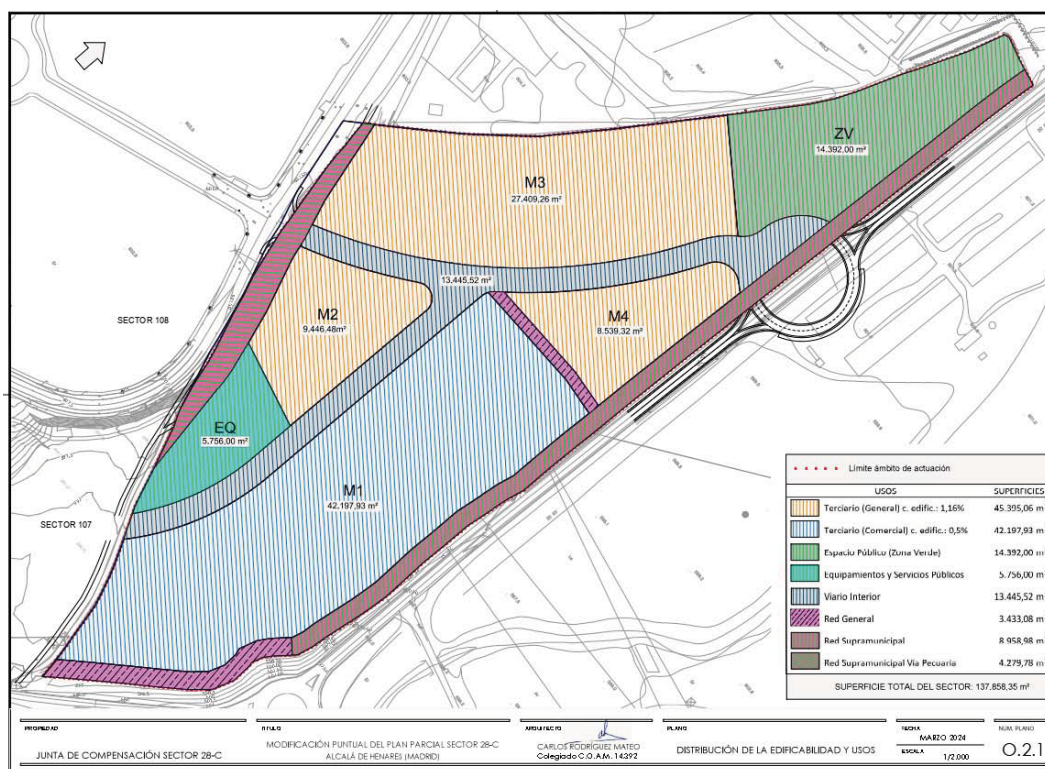
1. Descripción y delimitación del ámbito de actuación:

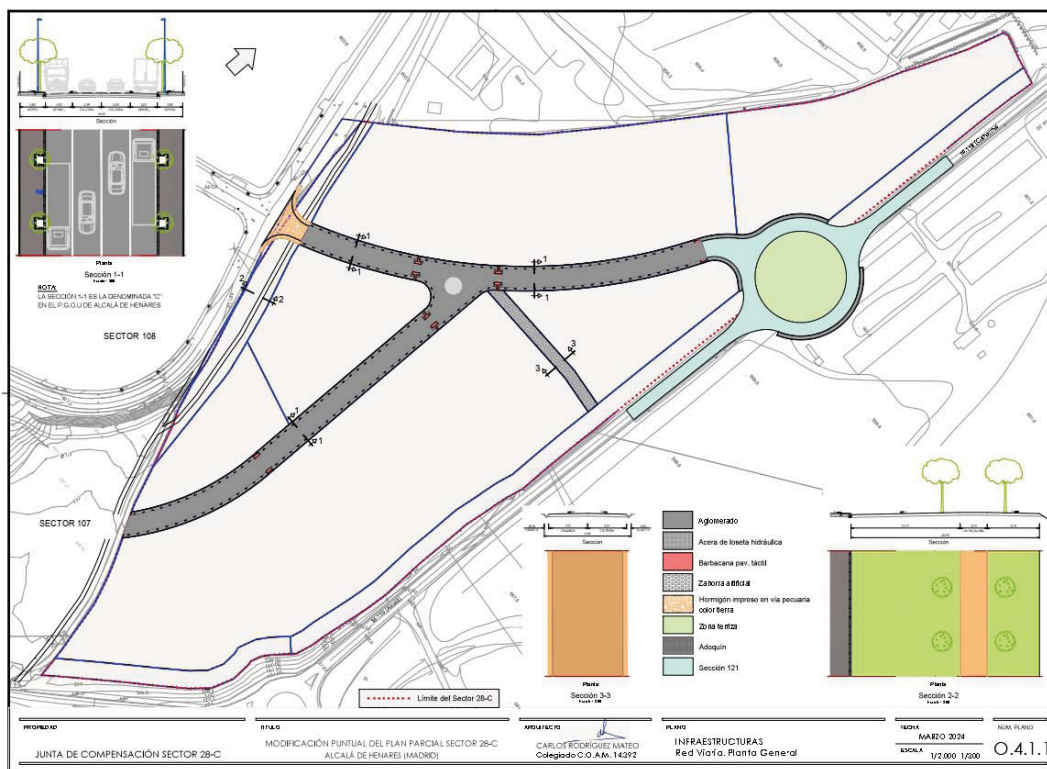
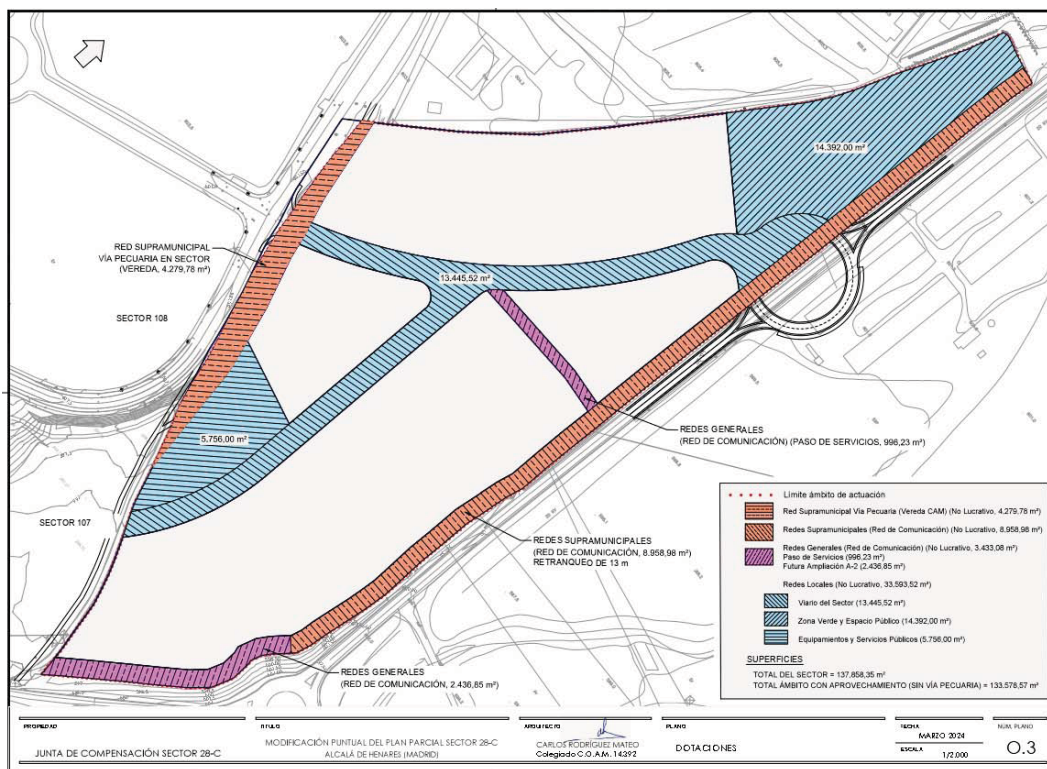
- I. Plano de situación.
- II. Plano general del proyecto constructivo.

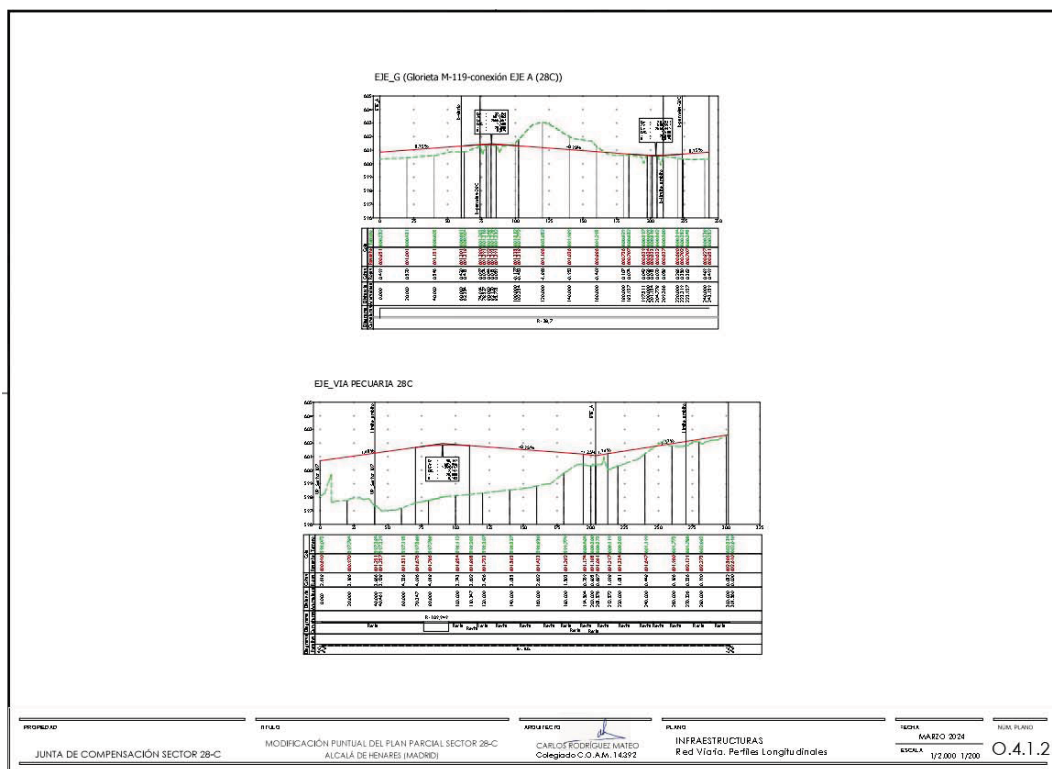
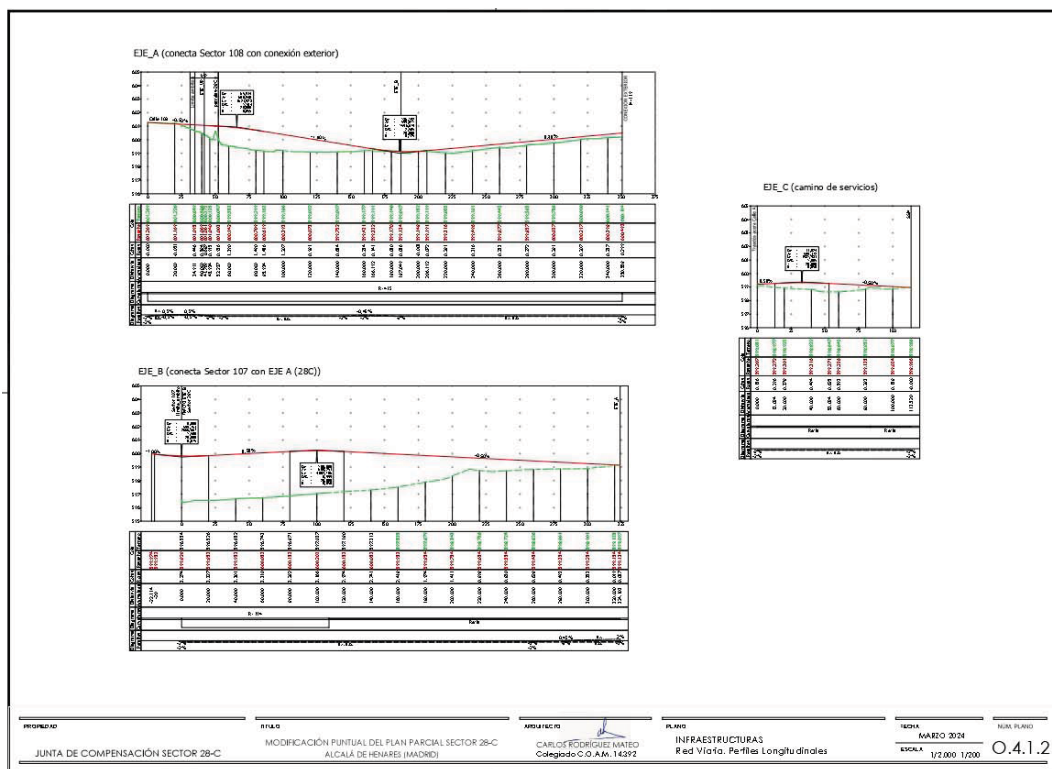
- III. Plano acotado con propuesta de actuación arqueológica (El polígono de la zona propuesta de actuación debe de ser entregado tanto en papel como en soporte digital (ver formatos mencionados).
- IV. Fotografías del estado actual.
2. Antecedentes históricos y arqueológicos de la zona (la Dirección General de Patrimonio Cultural facilitará, al arqueólogo titular de la intervención, la consulta de la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid de la zona afectada).
 3. Informe geológico del ámbito de actuación (incluyendo en su caso informe geotécnico).
 4. Metodología y técnicas razonadas.
 5. Plan de trabajo.
 6. Plazo de ejecución e inicio previsto.
 7. Equipo y medios.
- b. Responsabilidad en materia de seguridad e higiene en el trabajo y medidas a adoptar (incluir la póliza del seguro contratado)
- c. Documento de conformidad con el proyecto de actuación arqueológica /paleontológica por parte de la propiedad o persona acreditada por la misma.
- d. Enumeración detallada de los documentos aportados.

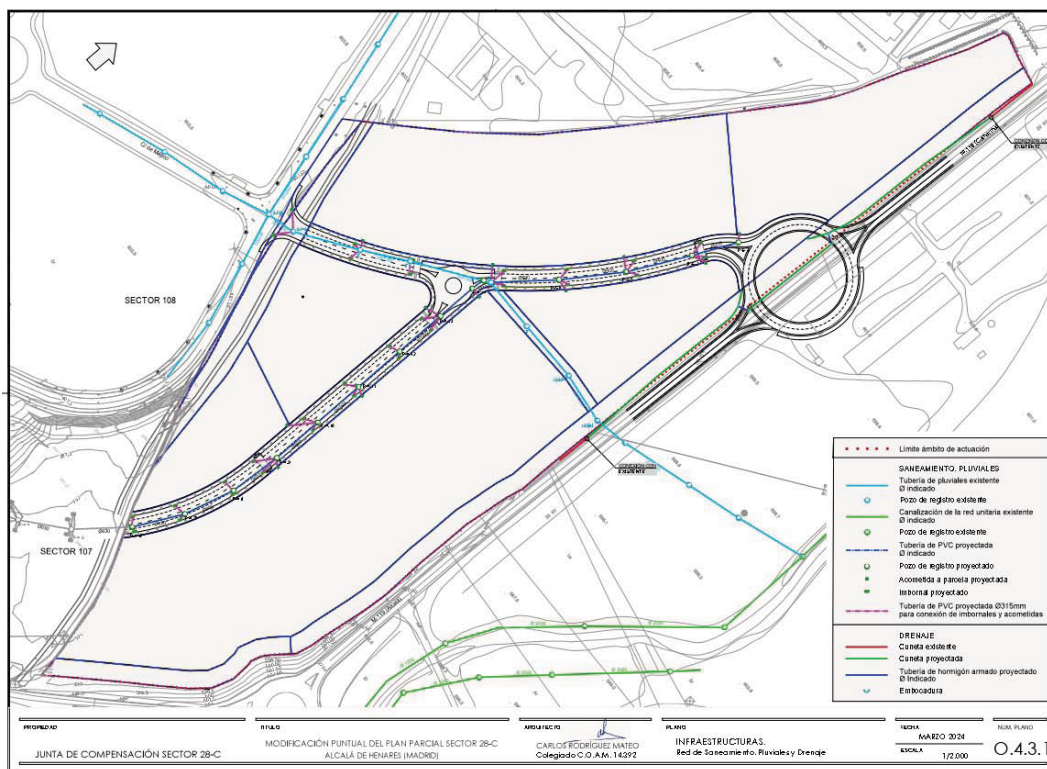
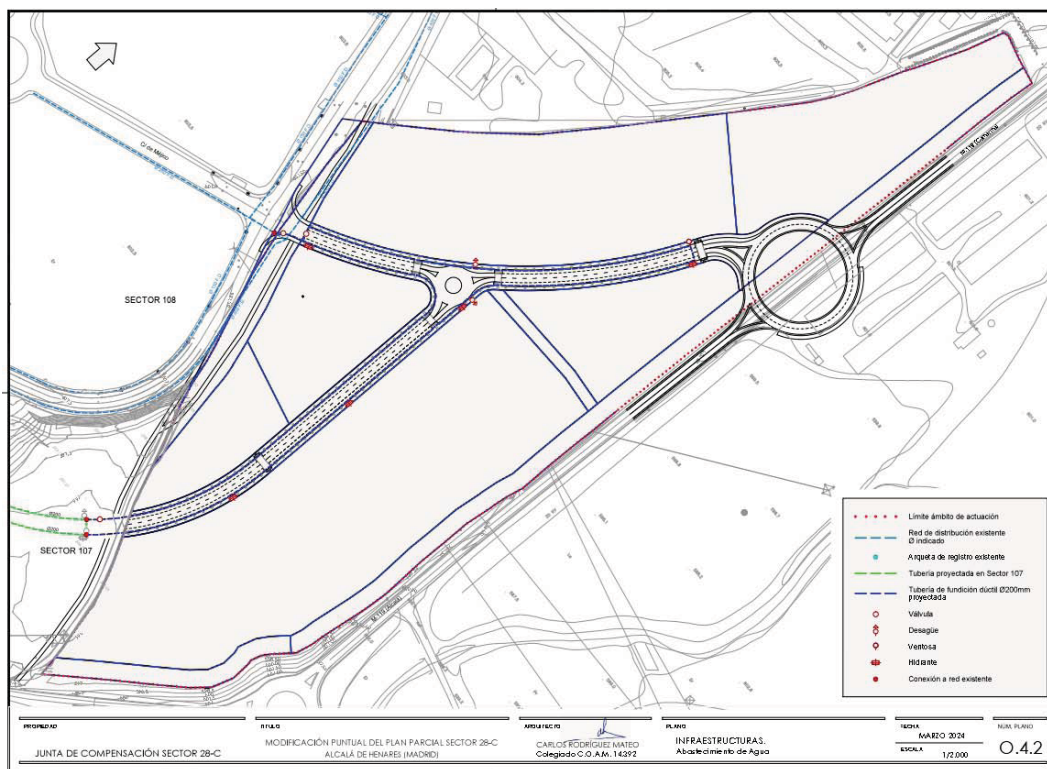
Especialidad titulares del permiso: arqueólogo/s especialista en etapas culturales: medieval y Moderno-Contemporánea.”

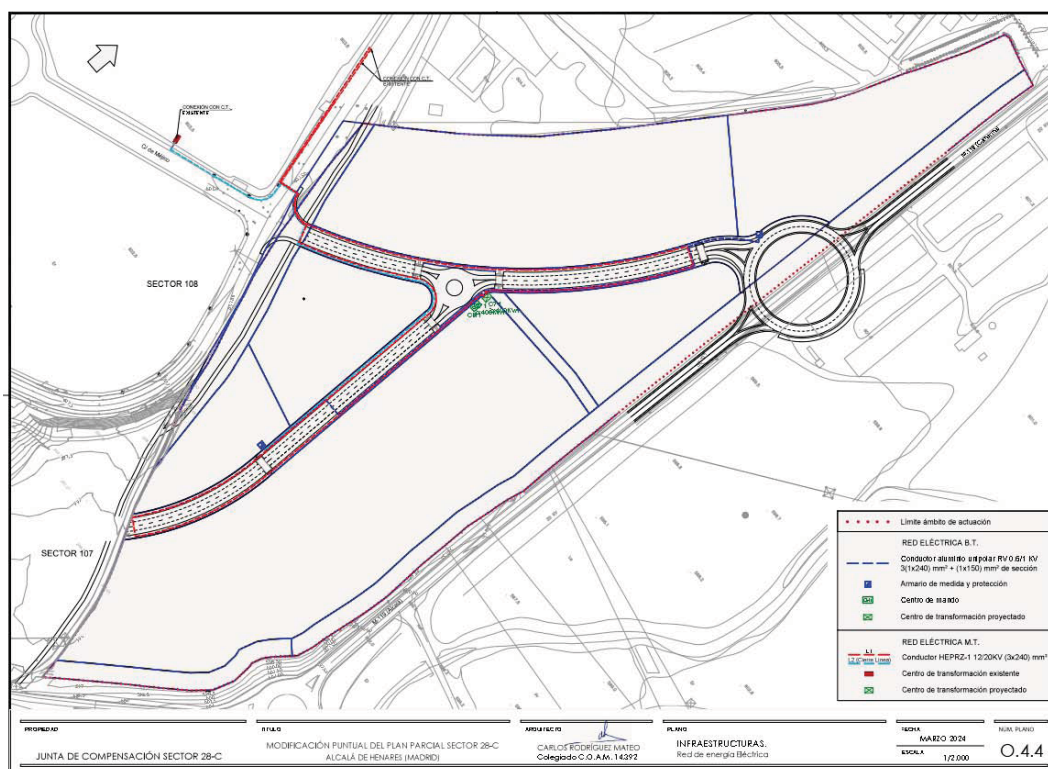


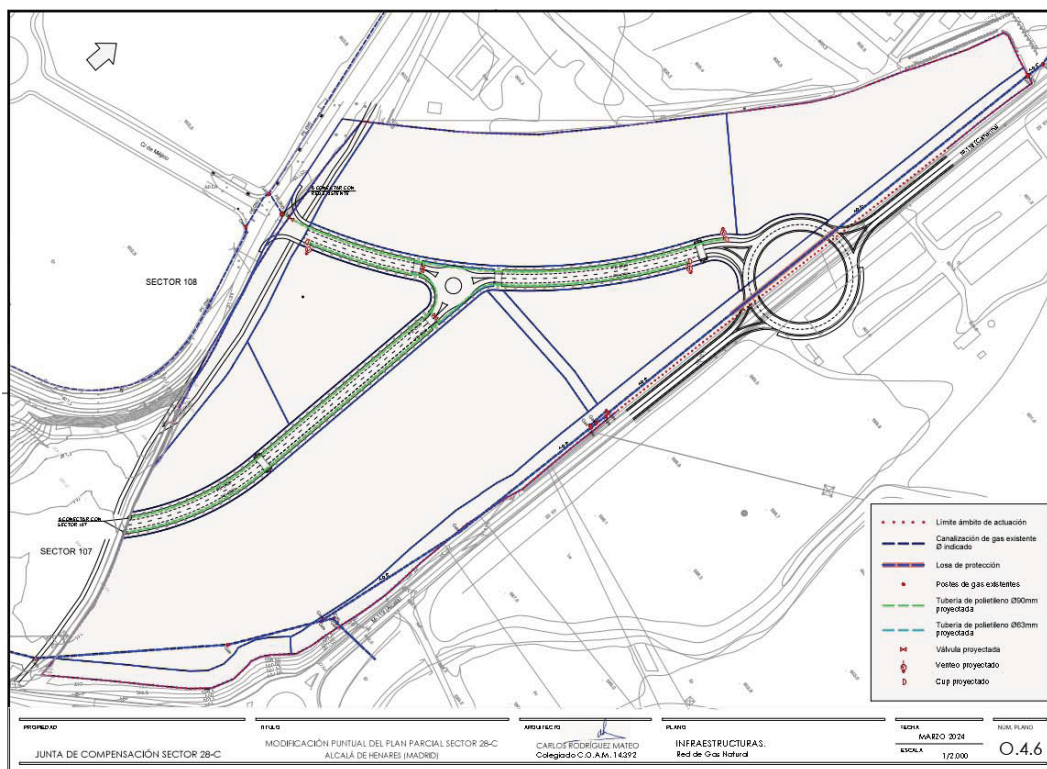


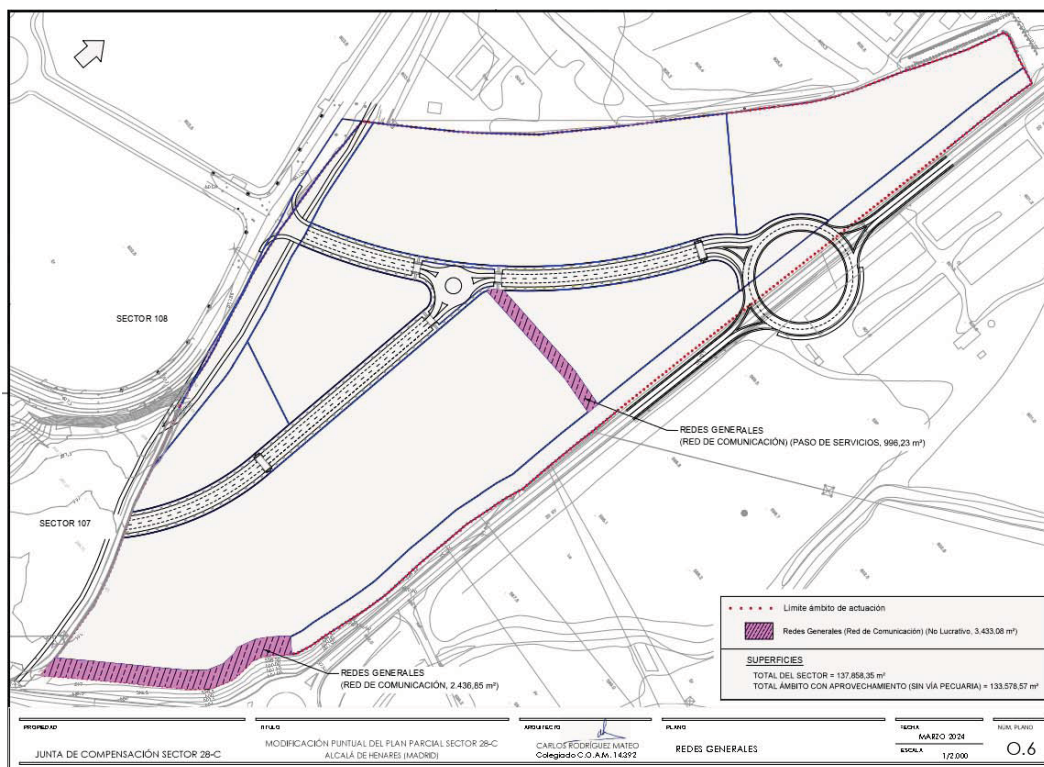
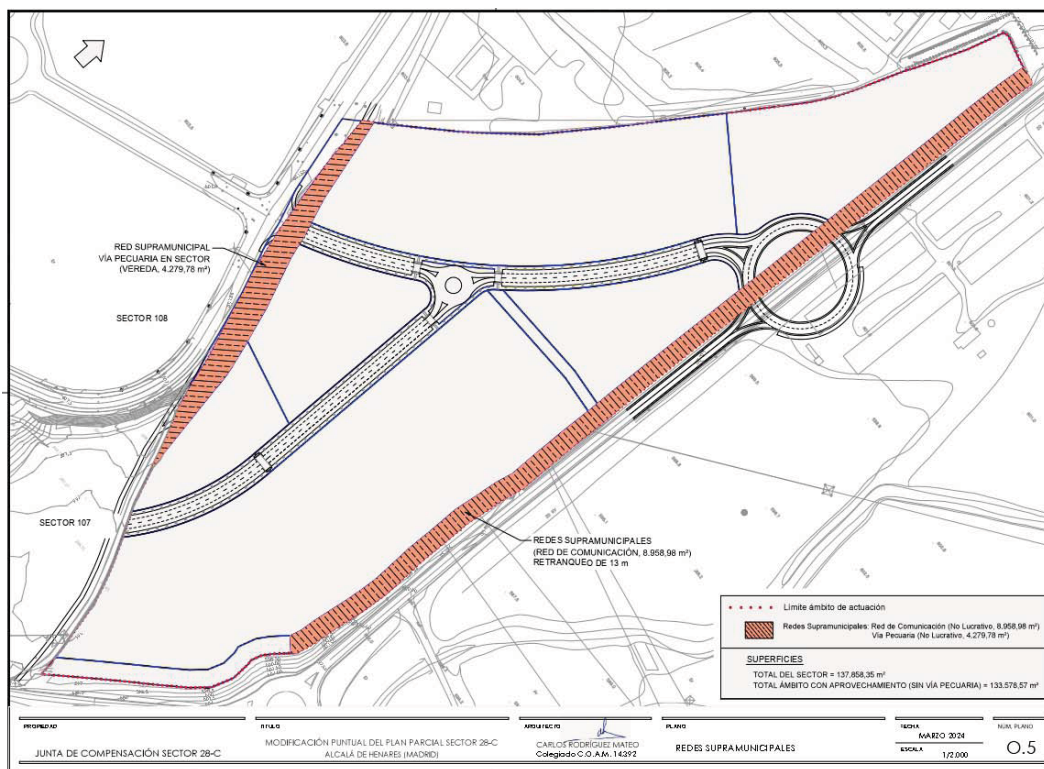


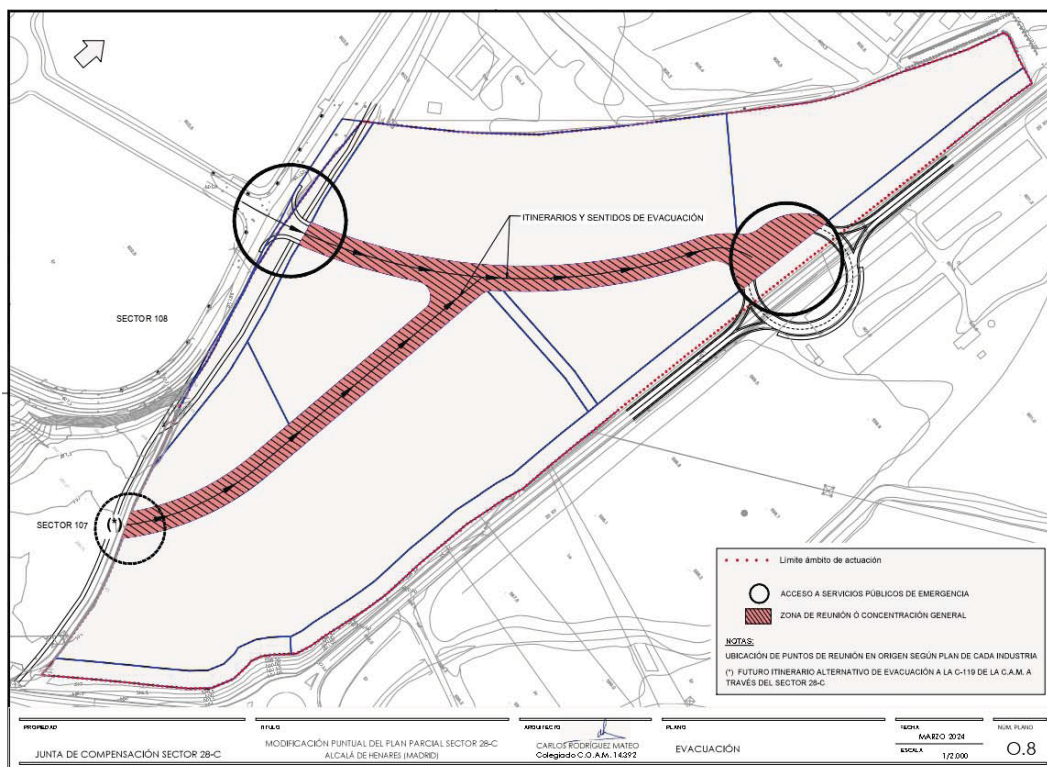
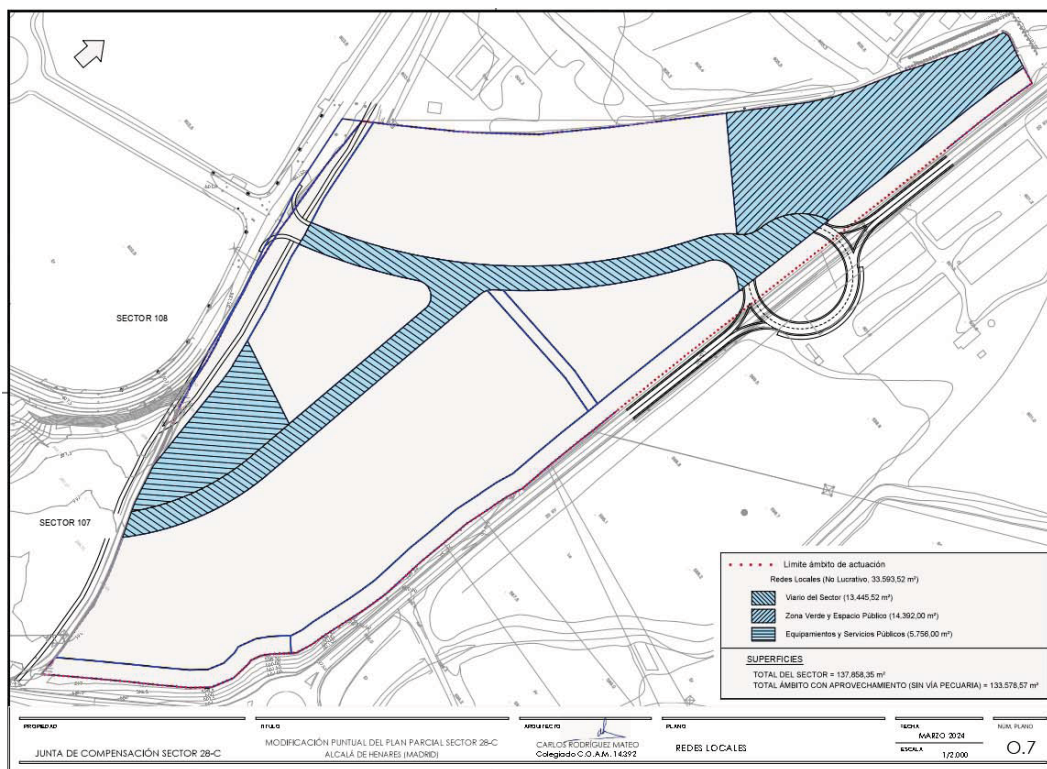


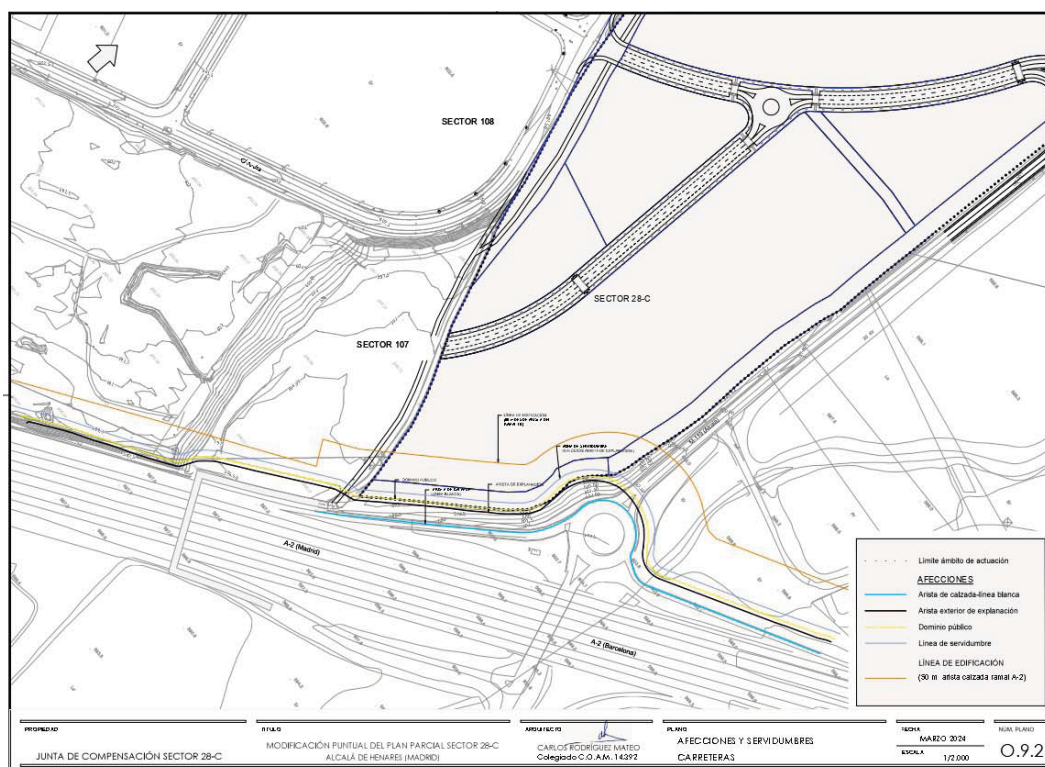
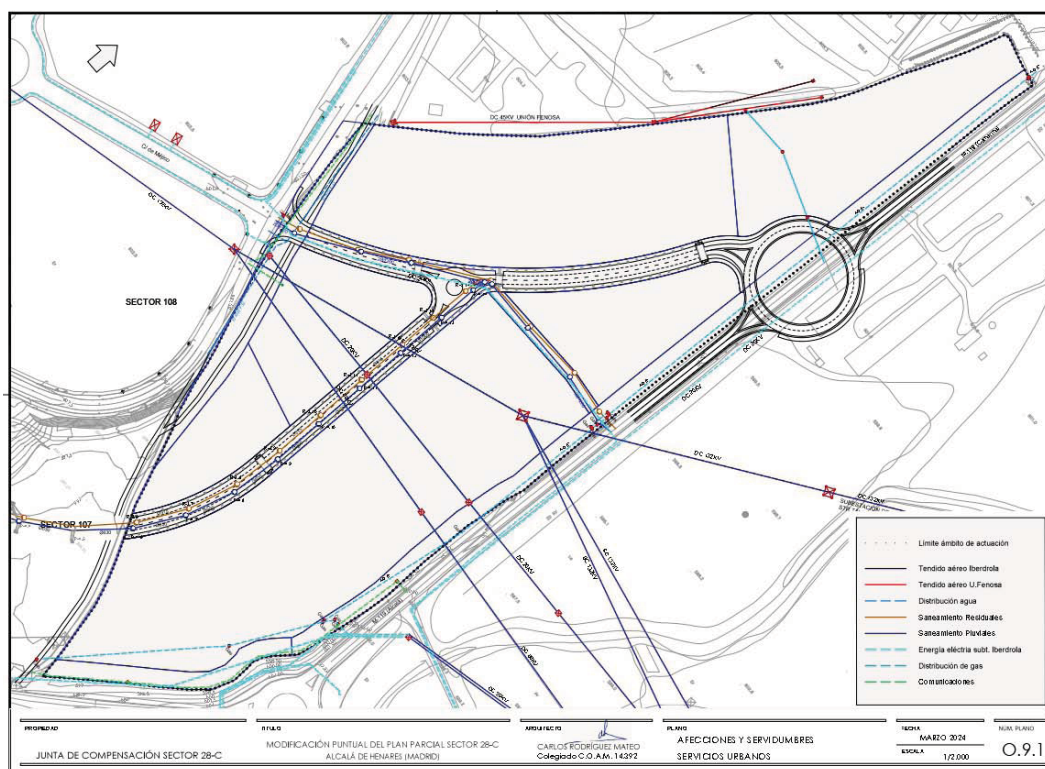












Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido el 17 de julio de 2024 un ejemplar de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 28-C del P.G.O.U., aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 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.

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el pla-

zo de dos meses, a contar 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 arts. 112 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 46 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcalá de Henares, a 17 de junio de 2024.—El secretario titular del O. A. de la Junta de Gobierno y de la Asesoría Jurídica, Ángel de la Casa Monge.

(03/9.673/24)

