

# **PUBLICADO EN B.O.C.M: 4/12/06**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 19 de septiembre de 2006 adoptó el siguiente acuerdo:

“Aprobar Definitivamente el Plan Parcial del Sector 28 C del P.G.O.U. de esta Ciudad, quedando incorporados a la documentación normativa del Plan todos los condicionantes impuestos por los informes sectoriales aludidos y con la condición específica contenida en el informe del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal, Director del Área de Infraestructuras Urbanas de fecha 29 de agosto de 2006, transcrito anteriormente, a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización del Sector”.

Dicho informe del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal dice literalmente lo que sigue:

“Puede aprobarse definitivamente el Plan Parcial del Sector 28 C en los temas relativos a Infraestructuras, debiendo tenerse presente lo indicado en los distintos informes sectoriales emitidos.

En relación con el Proyecto de Urbanización, el que figura en el expediente es un básico administrativo que hará de completar con uno de ejecución en el que deberán quedar totalmente resueltos los temas de la línea de 132 K.V. y la posible necesidad de construcción de un aliviadero.”

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

## **NORMAS URBANÍSTICAS:**

### **TITULO 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).
- 2 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 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.
  - 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.
- Las 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 la siglas P.G.O.U.

## TITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION 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.
- 2 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.

## TITULO TERCERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

### CAPITULO 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.

- 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) en trama identificatoria y con los usos que se indican a continuación:
  - Terciario-Especial.
  - Social.
  - Deportivo.
  - Espacio Público.
  - Viario Local.

#### Artículo 18. Asignación de Edificabilidad.

- 1 Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área mediante:

- Indices 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 recojidas 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 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: 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 Computo 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 (30°) 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 la 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.

## CAPITULO 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.

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

#### 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.

### CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACION.

#### 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.
- 2 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.
- 3 Cuando del resultado de una agrupación resulte una parcela superior a 10.000 m<sup>2</sup> 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.

### **TITULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.**

#### **CAPITULO 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.

#### **CAPITULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIO-ESPECIAL.**

##### CUADRO REFERENCIA DE CLAVES

<b>CLAVES</b>	<b>Retranqueos (frente – fondo)</b>		<b>Parcela (mínima)</b>	<b>Frente (mínimo)</b>	<b>Ocupación (máxima)</b>	<b>Altura (plantas y metros.)</b>	<b>Edificación (máxima)</b>
<b>TERCIARIO</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>2.000</b>	<b>20</b>	<b>50%</b>	<b>4 plts. y 16,50 m.</b>	<b>0,8435</b>
<b>Referencias lineales y de superficie en metros y metros cuadrados. Edificabilidad en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</b>							

##### 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 pormenorizados 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 pormenorizados, podrán conformar y distribuirse en el edificio exclusivo en cualquier proporción y con el límite de la edificabilidad propia del mismo.

#### Artículo 40. Usos pormenorizados.

##### 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 y VII, según el art. 5.6.2 de las Normas del P.G.O.U.

##### 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 m<sup>2</sup> a salas de fiestas, discotecas y restaurantes/cafeterías con espectáculo. Para el cálculo de la referida edificabilidad limitativa de 6.000 m<sup>2</sup> 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.

#### 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) m<sup>2</sup>. En caso de construcción en condominio la parcela mínima será de 3.500 (tres mil quinientos) m<sup>2</sup>.

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 siete), que no podrán sobrepasar los dieciséis metros y medio (16,50), medidas 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% 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 suelos flotantes (unos 25 cm.) y falsos techos (unos 30 cm.), que junto con los forjados (unos 30 cm.) y las alturas libres entre plantas (3,5 m. en planta baja y 3 m. en el resto).

#### Artículo 47. Edificabilidad.

Será de 0,8435 (cero, coma, ocho, cuatro, tres, cinco) metro cuadrado por metro cuadrado (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.), medidos sobre parcela neta.

#### Artículo 48. Usos compatibles de la edificación.

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

a) Automóvil.

Es uso característico o pormenorizado.

b) Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y almacenaje.

Compatible la segunda (2<sup>a</sup>) categoría, en situación G . Prohibido en los demás casos.

d) Comercial.

Es uso característico o pormenorizado.

e) Oficinas.

Es uso característico o pormenorizado.

f) Hostelería.

Es uso característico o pormenorizado.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Es uso característico o pormenorizado.

h) Educativo.

Es uso característico o pormenorizado.

i) Sanitario-Asistencial.

Es uso característico o pormenorizado.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Compatible el grupo I, en situaciones A y G. Prohibido en todos los demás casos.

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 (los pormenorizados 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.

### CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVO INTENSIVO.

#### Artículo 49. Definición

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

#### Artículo 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 alineación oficial de la fachada.

Serán de 5 (cinco) metros a cualquier lindero del solar.

#### Artículo 51. Parcela mínima y frentes de parcela

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m<sup>2</sup>. El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija frente máximo.

#### Artículo 52. Superficie de ocupación máxima y alturas de la edificación.

Será del 25 (veinticinco) % de la superficie neta de la parcela. La altura de la edificación será de 8 (ocho) 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° a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

#### Artículo 53. Edificabilidad.

Será de 0,8 (cero coma ocho) metro cuadrado por metro cuadrado (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), medidos sobre parcela neta.

#### Artículo 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 P.G.O.U.):

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, sólo al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica. Prohibido en todos los demás casos.

g) Socio-Cultural, 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, cualquier situación.

l) Espacios Libres y Zonas Verdes.

Compatible en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y Servicios Públicas.

Compatible en todas sus categorías y situaciones.

n) Red Viaria.

Compatible en todas sus categorías y situaciones.

#### CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Artículo 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.

Artículo 56. 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 57. 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 58. Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

Artículo 59. Frentes de parcela.

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

Artículo 60. Superficie de ocupación máxima.

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

Artículo 61. 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 62. Edificabilidad.

Será de 1 (uno) metro cuadrado por metro cuadrado (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). medidos sobre parcela neta.

#### Artículo 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) Automovil.

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 2<sup>a</sup>, 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.

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 II, en situaciones F y G.

j) 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 E; el grupo II, en situación H; y el grupo III, en situación E. Prohibido en todos los demás casos.

n) Red viaria.

Compatible en todas sus categorías y situaciones.

## **CAPITULO 5: CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS LIBRES Y VIARIO LOCAL Y CENTROS DE TRANSFORMACION.**

Artículo 64. 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 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 P.G.O.U. 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 tres metros de línea de cornisa.

Artículo 66. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **TITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO, GESTION Y REGIMEN DEL SUELO**

Artículo 67. Cesiones: Ambitos 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 68. Sistema de Actuación.

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

#### Artículo 69. 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.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del art. 66.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, significando que ha sido remitido con fecha 26 de octubre de 2006, ejemplar del Plan Parcial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes o directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados ambos plazos 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 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.



