

PUBLICADO EN B.O.CM: 28/01/02

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de noviembre de 2001 adoptó, entre otros, acuerdo que en su parte dispositiva dice:

“1º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 108 del P.G.O.U. promovido por la Comisión Gestora constituida por el 99% de los propietarios de dicho Sector, condicionado al cumplimiento de cuantos aspectos constan en los informes técnicos y jurídico que ha sido transcrito anteriormente.

2º.- Proceder a la publicación del presente acuerdo, mediante la inserción de anuncios en el BOCAM, junto con la publicación de las Ordenanzas.

3º.- Proceder al levantamiento de la suspensión de licencias de edificación, demolición y parcelación de terrenos en el ámbito comprendido en dicho Plan Parcial.

4º.- Remitir el expediente a la Sección de Urbanismo para continuación del mismo.”

En dichos informes técnicos figura la siguiente condición:

“... Es necesario para establecer la adecuada conexión de las redes de agua y saneamiento con el exterior el salirse fuera del ámbito del propio sector. El detalle de los desarrollos de las conexiones externas de estos servicios deberán ser recogido en detalle en el proyecto de urbanización y deberán ser dimensionados no solamente para las necesidades del sector, sino con el criterio de crear unos conductos con características de sistema general que deberán estar dimensionados para atender las demandas globales de la zona.”

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

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 las 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 estas Normas y del P.G.O.U.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INDUSTRIA EXENTA (CLAVE 12 DEL P.G.O.U.)

Artículo 39.- Definición

Regula los usos y la construcción de instalaciones industriales de tamaño medio, con ocupación parcial del solar y retranqueada por todos sus linderos.

Artículo 40.- 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 l alineación oficial de la fachada.

Artículo 41.- 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. No obstante, y siempre que medien acuerdos especificados entre los distintos propietarios colindantes, cada uno de estos retranqueos podrán reducirse, de forma global o cualquiera en particular, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de las seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). 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 edificación, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

A) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento	- Almacenaje de cualquier tipo
- Aparcamiento	- Instalaciones auxiliares
- Paso vehículos	- Construcciones auxiliares (*)
- Carga-descarga	- Depósito de residuos no controlados
	- Obstaculización del paso de vehículos

* Se permita garita de control

B) En el espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento	- Obstáculos al paso de vehículos
- Aparcamientos	- Construcciones auxiliares
- Paso de vehículos	- Depósito de residuos no controlados
- Carga-descarga	- Almacenamiento
- Instalaciones auxiliares	

Artículo 42.- Parcelas mínimas y máxima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m².

Queda expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

La parcela máxima no se limita.

Artículo 43.- Frentes de parcela

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

Artículo 44.- Superficie de ocupación máxima

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

Artículo 45.- Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas.

La altura podrá, no obstante, ser mayor en aquellas partes en que la naturaleza de la actividad e instalaciones a desarrollar así lo exigiese; estas instalaciones admisibles por encima de la altura máxima nunca serán habitables.

En este caso el Proyecto de Edificación deberá incluir justificación expresa al respecto.

Artículo 46.- Edificabilidad

Será de 0,60 m²/m². medidos sobre parcela neta.

Artículo 47.- Condiciones de diseño

A) Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

B) Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

Artículo 48.- Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 39, 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 según claves del P.G.O.U.):

A) Automóvil

Compatibles todos los grupos, en situación D y G. Cuando la parcela dé a frente de calle en cuya otra margen exista un uso distinto del industrial, sólo en situación F. Prohibido en las demás situaciones.

B) Residencial

Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

C) Industrial y almacenaje

Característica la tercera categoría, situaciones F y G. Prohibido a los demás casos.

D) Comercial

Compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

E) Oficinas

Compatible el grupo II en situación D, E, F y G, sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

F) Hostelería

Prohibido en todas categorías y situaciones.

G) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

H) Educativo

Compatible en grupo V, situación G, sólo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial del polígono. Prohibido en todos los demás casos.

I) Sanitario-Asistencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

J) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

K) Deportivo

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

L) Espacios Libres y Zonas Verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

M) Infraestructuras y servicios públicos

Compatibles los grupos I y III, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.

N) Red Viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL ADOSADA (CLAVE 14 DEL P.G.O.U.)

Artículo 49.- Definición

Regula los usos y la construcción de la Industria de tamaño pequeño medio, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

Artículo 50.- Alineaciones y rasantes

Serán las que vengan definidas por el plano de alineaciones. Si dicho plano no las fija como obligatorias, las alineaciones serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.

Artículo 51.- Retranqueos

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, cuando estos se fijen, para el retranqueo al frente de solar. Cuando no vengan grafiados en planos, se respetará un retranqueo de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros en la vía sin que incida en los carriles de circulación rodada. No se fija retranqueo obligatorio a los linderos de parcela. Empero, las industrias que no respeten un retranqueo 3 (tres) metros a los linderos laterales y de 4 (cuatro) metros al lindero posterior, deberán someterse a las limitaciones de uso según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.).

En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, siempre que estos cuerpos dejen, en cualquier caso, expedito un paso de 3,5 (tres coma cincuenta) metros de ancho mínimo para seguridad contra incendio, y de acuerdo con las siguientes limitaciones:

A) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento - Aparcamiento - Paso vehículos - Carga-descarga	- Almacenaje de cualquier tipo - Instalaciones auxiliares - Construcciones auxiliares (*) - Depósito de residuos no controlados - Obstaculización del paso de vehículos

* Se permite garita de control

B) En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento - Aparcamiento - Paso vehículos - Carga-descarga - Instalaciones auxiliares	- Obstáculos paso de vehículos - Construcciones auxiliares - Depósito de residuos no controlados - Almacenaje

Artículo 52.- Parcela mínima y máxima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m²., en los que sólo se podrá instalar una única empresa, quedando expresamente prohibida la fragmentación de locales cuando su superficie no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tanto veces como se pretenda realizar la fragmentación. No se limita la parcela máxima.

Artículo 53.- Frentes de parcela

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 10 (diez) metros. No se fija el frente máximo.

Artículo 54.- Superficie de ocupación máxima

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

Artículo 55.- 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 instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

Artículo 56.- Edificabilidad

Permanece el Índice de Edificabilidad Volumétrico en la ORDENANZA 14.

Será de 4.00 m³/m² medidos sobre parcela neta, según el artículo 6.13.8, página 416 del PGOU; para el cálculo de las fichas urbanísticas se considera 1 m²/m².

Artículo 57.- Condiciones de diseño

A) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros en cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

B) Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

Artículo 58. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característicos de esta Clave es el definido en el artículo 49, 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 según las claves del P.G.O.U.):

A) Automóvil

Compatibles los siguientes grupos: I, II, III en situaciones D y G. Grupos IV, V, VI y IX en situación G. Grupos VII y VIII en situación G (sólo sobre edificios exentos). Prohibido en los demás casos.

B) Residencial

Se permite la construcción de una vivienda por cada grupo de cinco parcelas mínimas para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

C) Industrial y almacenaje

Característica la tercera categoría, situación G, si se trata de edificios adosados, y la cuarta categoría, situación G, si se trata de edificios exentos. Prohibido en todos los demás casos.

D) Comercial

Compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

E) Oficinas

Compatible el grupo II en situación B, D, E, F y G, sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

F) Hostelería

Compatible el grupo II, en situación F y G. Prohibido en todos los demás casos.

G) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Compatible el grupo Y, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

H) Educativo

Compatible el grupo V, situación G, sólo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial propia del polígono en que se sitúa. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

I) Sanitario-asistencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

J) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

K) Deportivo

Compatible el grupo I, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

L) Espacios Libres y Zonas Verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

M) Infraestructuras y Servicios Públicos

Compatibles el grupo I, en situaciones F y G, excepto aquellas modalidades del grupo que sean propias del medio rural. Prohibido en todos los demás casos.

N) Red Viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL EXENTO (CLAVE 20 DEL P.G.O.U.)

Artículo 59.- Definición

Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueo por todos sus linderos.

Artículo 60.- 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 la fachada.

Artículo 61.- Retranqueos

Los retranqueos serán de 10 (diez) metros al frente del solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos.

Artículo 62.- Parcela mínima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m².

Artículo 63.- Frentes de parcela

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. El frente máximo no se limita.

Artículo 64.- Superficie de ocupación máxima

Será del 40 (cuarenta) % de la superficie neta de la parcela.

Artículo 65.- 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 edificación en una superficie que no excederá el 25% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Artículo 66.- Edificabilidad

Será el 0,5 (cero como cinco) m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 67.- Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 59, 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 según las claves del P.G.O.U.):

A) Automóvil

Compatible el grupo I. Los grupos II y III, IV y V, en situación D. 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

Característico en grupos I, II, III, IV y V en situaciones F y G, y grupo VI en situación H.

E) Oficinas

Compatible en grupo I, situación B, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

F) Hostelería

Compatibles los grupos I, II, III y IV en situación A, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

G) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Compatibles los grupos I, II y III en situaciones A, E, F y G. Incluyendo las actividades contempladas en los grupos 963 (salas de cine) y 969 (servicios recreativos) de la C.N.A.E., excluyéndose expresamente el grupo 965 (otros espectáculos como Discotecas y otros locales de “alterne”)

Todo ello conforme a lo dispuesto en el epígrafe 5.9.1 del P.G.O.U.

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.

J) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

K) Deportivo

Compatibles los grupos I y II, en situación A, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

L) Espacios Libres y Zonas Verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

M) Infraestructuras y servicios públicos

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

N) Red Viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

La Zona Comercial Exento. Clave 20 del PGOU, podrá ser sustituible, total o parcialmente, por la Zona Terciario Exento, Clave 30 del PGOU, y viceversa, siempre y cuando el resultado de esa sustitución no incremente el aprovechamiento concreto de cada parcela resultante, no variando en consecuencia el APROVECHAMIENTO del sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIO EXENTO (CLAVE 30 DEL P.G.O.U.)

Artículo 68.- Definición

Regula los usos y la construcción de usos terciarios (oficinas, centros de investigación, etc.) en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

Artículo 69.- 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 la fachada.

Artículo 70.- Retranqueos

Los retranqueos serán de 10 (diez) metros al frente del solar 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 o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

Artículo 71.- Parcela mínima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m². no se limita la parcela máxima.

Artículo 72.- Frentes de parcela

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. El frente máximo no se limita.

Artículo 73.- Superficie de ocupación máxima

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

Artículo 74.- 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 edificación en una superficie que no excederá el 25% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Artículo 75.- Edificabilidad

Será el 0,75 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 76.- Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 60, 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 según las claves del P.G.O.U.):

A) Automóvil

Compatible el grupo I. Los grupos II, III y IV, en situación D. Prohibido en todos los demás casos.

B) Residencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

C) Industrial y almacenaje

Compatible la segunda categoría, en situación F, D y G. Prohibido en todos los demás casos.

D) Comercial

Compatibles los grupos I, II, III, IV y V, situaciones D y G. Prohibido en todos los demás casos.

E) Oficinas

Característico en grupos I y II, en situación G y F.

F) Hostelería

Compatibles los grupos I, II, III y IV en situaciones D, E, F, G y H. Prohibido en todos los demás casos.

G) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Compatibles los grupos I, II, III en situaciones A, E, F y G. Incluyendo las actividades contempladas en los grupos 963 (salas de cine) y 969 (servicios recreativos) de la C.N.A.E., excluyéndose expresamente el grupo 965 (otros espectáculos como Discotecas y otros locales de “alterne”).

Todo ello conforme a lo dispuesto en el epígrafe 5.9.1 del PGOU.

Prohibido en todos los demás casos.

H) Educativo

Compatibles los grupos I y II, en situaciones A a G, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

I) Sanitario-asistencial

Compatibles los grupos I y II, en situación G, uso exclusivo para la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

J) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

K) Deportivo

Compatible el grupo I, en situaciones A a G, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

L) Espacios Libres y Zonas Verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

M) Infraestructuras y servicios públicos

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

N) Red Viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

La Zona Terciario Exento. Clave 30 del PGOU, podrá ser sustituible, total o parcialmente, por la Zona Comercial Exento, Clave 20 del PGOU, y viceversa, siempre y cuando el resultado de esa sustitución no incremente el aprovechamiento concreto de cada parcela resultante, no variando en consecuencia el APROVECHAMIENTO del sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVO INTENSIVO

Artículo 77.- Definición

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

Artículo 78.- 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 79.- Parcela mínima y frentes de parcela

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

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

Artículo 80.- 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 81.- Edificabilidad

Será de 0,8 (cero coma ocho) m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 82.- 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

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

M) Infraestructuras y Servicios Públicas

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

N) Red Viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (SOCIAL)

Artículo 83.- 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 84.- 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 85.- 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 86.- Parcela mínima

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

Artículo 87.- Frentes de parcela

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

Artículo 88.- Superficie de ocupación máxima

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

Artículo 89.- 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 90.- Edificabilidad

Será de 1 (uno) m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 91.- Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el Artículo 85, 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. En la documentación gráfica aparece sobreimpresa una letra en la trama, que detalla el tipo de equipo que constituirá uso característico. Cuando dicha letra no existe, se entiende que la zona tramada podrá ser construida considerando uso característico cualquiera de los que, en este Artículo, alcanzan esta condición.

En el caso primeramente indicado (fijación de uso característico en Planos), el significado de la letra sobreimpresa es el siguiente: S, sociocultural; E, educativo; A, sanitario-asistencial; R, religioso; P, servicios público e infraestructuras; M, defensas y orden público; N, administraciones públicas. Cuando un uso alcanzase la condición de característico, en virtud de la definición gráfica, los demás se considerarán compatibles de aquel, a los efectos de las proporciones autorizadas para su implantación, y con independencia de que en este Artículo vengán considerados característicos.

En el caso citado en segundo lugar (indefinición de uso característico en planos) el edificio construable podrá recibir una combinación cualquiera de usos entre los fijados en este artículo como característicos, dentro de las limitaciones establecidas para los mismos, en aras de una correcta convivencia en la utilización del espacio destinado a equipamiento.

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

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 y II, en situaciones F y G, y grupos III, IV, V y VI en cualquier situación.

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

Prohibido 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 II, en situación E. Prohibido en todos los demás casos.

N) Red Viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO, Y CENTROS DE TRANSFORMACION

Artículo 92.- Definiciones y Ambito

Corresponden a las zonas señaladas en el plano correspondiente con las siglas:

Viario: Espacio libre y viario

Artículo 93.- Edificabilidad y condiciones particulares

1.- En la zona de Espacios Libres (grado 2) será de aplicación lo especificado el 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, 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 94.- 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.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO, GESTION Y REGIMEN DEL SUELO

Artículo 95.- Cesiones: Ambitos y Obligaciones de Urbanización y Educación

1.- Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos correspondientes a:

- Viario local
- Comercio, Social y Deportivo
- El 10% del aprovechamiento medio del Sector.
- El exceso sobre el aprovechamiento tipo que establece la ficha del Sector 108.

2.- Los terrenos correspondientes a la cesión de aprovechamiento lucrativo se fijarán en el Proyecto de Compensación para el que el señalamiento que se incluye en el P.P. tendrá carácter de directriz.

3.- Todos los terrenos se cederán debidamente urbanizados.

4.- Los espacios libres se cederán con sus obras totalmente ejecutadas. En los demás casos la ejecución interior no correrá a cargo de los promotores.

Artículo 96.- Sistema de Actuación

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

Artículo 97.- Mantenimiento de la Urbanización

1.- A tenor de lo autorizado por el Reglamento de Gestión Urbanística, 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, en función del Artículo 14 del Reglamento de Gestión y cuando se trate de servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, para imponer y recaudar de los promotores de terrenos las contraprestaciones correspondientes.

Artículo 98.- Reserva de suelo para dotaciones

Las dotaciones para equipamiento serán las establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, y como quiera que en el expediente que se instruye, se encuentran en paradero desconocido los propietarios de las fincas número 5, Herederos de Doña Ana del Rey de Marta, y número 7, Doña Florentina García Rodríguez, se les notifica dicho acuerdo por la presente de conformidad con lo establecido en el art. 59.4 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

Esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma, con carácter potestativo, recurso de reposición, ante el órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente a la fecha de publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. En el supuesto de que se optase por interponer recurso potestativo de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Si el recurso de reposición es resuelto expresamente, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo será el de dos meses a contar desde el día siguiente al que reciba la notificación, y en el supuesto de desestimación presunta, el plazo de presentación del referido recurso contencioso-administrativo es de seis meses a contar desde el siguiente día en que deba entenderse presuntamente desestimado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Modificación de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.