

PUBLICADO EN B.O.C.M: 25/02/98

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 21 de octubre de 1997 adoptó, entre otros, acuerdo que en su parte dispositiva dice lo que sigue:

1º.- Proceder a la Aprobación Provisional del Plan Parcial del Sector 112 del P.G.O.U., promovido por Industrial Camporroso, S.L., en su nombre y en el de D^a María de los Ángeles Alonso de los Ríos, D. Pablo Casado Alonso y D. Eduardo Casado Alonso.

2º.- Elevar a Definitiva la aprobación del referido Plan Parcial, en base a lo establecido en el art. 47 de la Ley Comunitaria 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, condicionado al cumplimiento de cuantos aspectos constan en los informes Técnicos y Jurídico emitido y que han quedado transcritos anteriormente.

3º.- Proceder a la publicación del acuerdo sobre Aprobación Definitiva que, en su caso, se adopte en el BOCAM, con publicación expresa de sus ordenanzas.

4º.- Remitir el expediente a la Sección de Urbanismo para su tramitación reglamentaria."

Las condiciones puestas de manifiesto en los informes emitidos que obran en el expediente son las que siguen:

- La red de hidrantes del Sector se realizará con tubería de 150 mm. de diámetro.

- Se instalará depósito de agua y equipo de presión, para toda la red de hidrantes y de BIE, adecuados a las necesidades del Sector, según la Reglamentación en vigor.

- El cuadro de mando del alumbrado público se situará al lado del centro de transformación.

- Deberá incluirse el plazo de inicio de las obras de edificación en la Memoria del Plan Parcial

- Se hará carril de deceleración viniendo de Daganzo.

- La Isleta de entronque de la calle con el inicio de la vía de servicio tiene que diseñarse con bordillo, de tal manera que sea imposible el giro a izquierdas de la mencionada calle.

- Para que la vía de servicio pueda salir a la futura rotonda (hoy carril de acceso al Polígono Monterroso), hay que ampliar a dos carriles las partes del acceso que se van a utilizar como futura rotonda.

- Las características técnicas se definirán cuando presenten el proyecto de accesos solicitando el correspondiente permiso a la Dirección General de Carreteras de la C.A.M.

- Es preciso solicitar una delimitación del dominio público, previamente al replanteo del mismo.

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

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 del Planeamiento reflejado en el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, en el ámbito del Polígono 112.

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 Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante, L.S.

Artículo 2. Relación con el Planeamiento Superior

1.- 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.

1.- A efectos de la aplicación de la L.S. y su Reglamento de Gestión, así como de la Ley 102/84 de la Comunidad Autónoma de Madrid, 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:

- Memoria Informativa
- Memoria Descriptiva y Justificativa
- Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas
- Normas y Ordenanzas
- Planos de Información, Proyecto y diagrama del Plan de

Etapas

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 convivencia 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 primara 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 expresan, 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

1.- 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 las siglas P.G.O.U.

TITULO 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 y la Comunidad Autónoma.

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 completar, detallar o completar determinaciones de este P.P. podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la L.S. 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.

-Se respeten los condicionantes explícitos vinculantes que hubieren 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.

-No alterar la disposición, carácter, forma o superficie de los aspectos 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 Estudio de Detalle en las Condiciones Particulares de Zona de estas Normas

3.- Será de aplicación en todo caso lo indicado por el Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

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

1.- El 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 la 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 los 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 L.S.

2.- La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderá a lo dispuesto en los texto citados, en la Ley de Bases de 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 el Reglamento de Gestión 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. Ello se remitirá al procedimiento de los Artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TITULO TERCERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO 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 el Plano nº 7 del Proyecto en trama identificatoria y con las siglas que a continuación se expresan:

- Industria Exenta	P1-P2
- Industria Nido	10%
- Industria Adosada	Exc.
- Comercial	C
- Servicios	S
- Deportivo	D
- Espacios Libres	L-3
- Libre Público	L
- Vía Pecuaría	VP
- Sistemas Generales	SGVI-Y
- Viario Local	Sin sigla propia

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 estos 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

1.- 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

1.- 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

1.- En el ámbito del Plan Parcial serán de plena aplicación las condiciones establecidas por el P.G.O.U. con las mayores 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 un 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 aun metro por encima de la línea de cornisa de la planta a la que cubra.

5.- Plantas: Las definiciones de Planta Sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante de terreno.

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 sólo 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.- Línea 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 cualquier 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 estancia, 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 de paso
- Longitud: la dimensión del solape de los parámetros 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.

1.- Los proyectos de edificación deberán respetar los elementos fijos que, a tal efecto, hubiesen sido señalados por el Proyectos 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.

Artículo 28. Condiciones de la Dotación y Servicios del Edificio

Serán 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*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: fijará las condiciones específicas de diseño a que habrán de ceñirse los depósitos a que hace referencia el Artículo 28.4 de estas Normas.

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.

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

Artículo 32. Aparcamientos

1.- 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 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 Proyecto 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.- Con 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.

- La parcela resultante tenga forma rectangular; salvo en chaflanes o líneas correspondientes a límites del polígono.

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

Artículo 35. Subdivisión de parcelas

1.- 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 parcela resultantes.

Artículo 36. Redefinición de Parcelario

1.- 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 condiciones 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 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 Zonas 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 INDUSTRIAL EXENTA

CLAVES	Retranqueos	Parc/	Frente	Ocup.	Altura	Edif.
--------	-------------	-------	--------	-------	--------	-------

	Frente - Fondo		mín.	mín.	máx.		máx.
Industria Exenta	10	5	2.500	20	50%	12	0,44
Industria Nido	5,5	3	2.000	35	50%	12	0,90
Referencias lineales y superficiales en metros y metros cuadrados. Edificabilidad en m2./m2.							

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.

En régimen de condominio se podrán construir naves industriales de pequeño tamaño dentro de una gran parcela de superficies mínima de 3.500 (tres mil quinientos) m2., requiriendo en este último caso la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el conjunto de la parcela, así como la redacción de un Proyecto Unitario.

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 la alineación oficial de la fachada.

Artículo 41. Retranqueos

Serán 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 específicos entre los distintos propietarios colindantes, cada uno de estos retranqueos podrán reducirse, de forma global o cualquier 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 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 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, 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 permite 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 mínima y máxima

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

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

Artículo 46. Edificabilidad

Será de 0,44 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 47. 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, 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.

C) 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 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, 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.

CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIA NIDO

CUADRO REFERENCIA DE CLAVES

CLAVES	Retranqueos Frente - Fondo		Parc/ mín.	Frente mín.	Ocup. máx.	Altura	Edif. máx.
Industria Exenta	10	5	2.500	20	0,5	12	0,44
Industria Nido	5,5	3	2.000	35	0,5	12	0,90
Referencias lineales y superficiales en metros y metros cuadrados. Edificabilidad en m2./m2.							

Artículo 49. Definición

Regula los usos y la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño dentro de una gran parcela, en régimen de condominio, en la que se ordena, urbaniza y edifica el conjunto de las naves y del resto de sus servicios. Requiere la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el conjunto de la parcela, en el que se garantice que

los movimiento y el estacionamiento de los vehículos industriales queden

resueltos en el interior del área a ordenar, la cual dispondrá de un única acceso por cada calle a la que dé frente, salvo que medie entre accesos la distancia fijada en art. 57.

Artículo 50. Alineaciones y rasantes

Serán las que se grafien en los planos correspondientes del Estudio de Detalle, o en los del P.G.O.U. cuando esta Clave ordena situaciones existentes o en curso de ejecución.

Artículo 51. Retranqueos

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, según vengan fijados en el E.D., para el retranqueo al frente de solar, que, en cualquier caso, respetará una distancias de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros al frente de parcela, y tres metros (3 m.) al resto de los linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, y 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, de acuerdo con lo dispuesto en las siguientes tablas:

A) En espacio de retranque 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

* Se permite 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 52. Parcela mínima y máxima, tamaño de las naves

Será de 2.000 (dos mil) m2. La superficie mínima de las naves del minipolígono será de 100 (cien) m2. útiles. Se admite la construcción de tantas naves, para ser vendidas o alquiladas a diversas empresas como

permitan la edificabilidad y demás condicionantes de uso de esta Clave. No se limita la parcela máxima.

Artículo 53. Frentes de parcela

El frente mínimo de parcela será de 35 (treinta y cinco) metros, excepto en aquellos casos en los que las construcciones en parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicho frente, en cuyo caso se admitirá un frente mínimo de 20 (veinte) metros. No se fija el frente máximo.

Artículo 54. Superficie de ocupación máxima

Será del 50 (cincuenta) % del ámbito de la actuación.

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 solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

Artículo 56. Edificabilidad

Será de 3,20 (tres coma veinte) m³/m². medidos sobre el ámbito de la actuación.

Artículo 57. Condiciones de diseño

A) Los accesos al polígono, de realizarse desde una única calle, se realizarán a través de un único empalme con la red pública, o a una distancia entre dos accesos que será igual o superior a los 60 (sesenta) metros.

B) Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela y asegurarse un mínimo de tres estacionamientos de vehículos industriales por cada nave.

C) 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 cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

Artículo 58. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico 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 y IX en situaciones D, F, y G. Prohibido en los demás casos.

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, situación G. Prohibido en todos los demás casos.

D) Comercial

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

E) Oficinas

Compatible el grupo II en situación D, F y G, para servicios de apoyo administrativo de las empresas. Prohibido en todos los demás casos.

F) Hostelería

Compatible el grupo II, en situación F, sólo para servicio interno del grupo de empresas. Prohibido en todos los demás casos.

G) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

H) Educativo

Compatible el grupo V, situación G, sólo para centro 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

Compatible el grupo II, situación G. Prohibido en todas las demás 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

Compatible 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.

CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL COMPACTO

Artículo 69. Definición

Regula los usos y la construcción de locales destinados al comercio minorista en edificio exclusivo.

Artículo 70. Alineaciones y rasantes

Serán las definidas por el plano de alineaciones para el plano de ubicación del solar. En caso de no existir dicha definición, serán libres.

Artículo 71. Retranqueos

Los retranqueos serán libres, a no ser que la documentación gráfica fije retranqueos obligatorios a algún lindero.

Artículo 72. Parcela mínima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 300 (trescientos) m².

Artículo 73. Frentes de parcela

El frente mínimo será de 10 (diez) metros a la alineación oficial de fachada. El frente máximo será de 40 (cuarenta) metros.

Artículo 74. Fondo máximo edificable

La totalidad del fondo de la parcela, pero en aquellos casos en que este no supere en tres o más metros el fondo edificado, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.

Artículo 75. Superficie de ocupación máxima

Será del 60 (sesenta) % de la superficie neta de la parcela.

Artículo 76. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 77. Edificabilidad

Será el 0,7 (cero coma siete) m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 78. 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 y III, 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 y IV, situaciones B, C, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

E) Oficinas

Prohibido en todos sus grupos, excepto los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrolle, y sin superar en ningún caso el porcentaje admitido para usos compatibles.

F) Hostelería

Compatible el grupo I, en situaciones B, C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

G) Sociocultural, espectáculo y salas de reunión

Compatibles el grupo I, en situaciones B, C, E y F. 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

Compatible en sus dos grupos, situaciones D y E. Prohibido en todos los demás casos.

K) Deportivo

Compatible el grupo I, en situaciones B, C, E y 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

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

N) Red Viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

CAPITULO 5: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVO INTENSIVO

Artículo 79. Definición

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

Artículo 80. 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 81. 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 la fachada. No se fija frente máximo.

Artículo 82. 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 83. Edificabilidad

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

Artículo 84. 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 la 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, solo al servicio exclusivo de los usos 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

CAPITULO 6: CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (SOCIAL).

Artículo 85. 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 86. 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 87. Retranqueos

Serán de 5 (cinco) metros a frente de solar, con independencia de los 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 88. Parcela mínima

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

Artículo 89. Frentes de parcela

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

Artículo 90. Superficie de ocupación máxima.

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

Artículo 91. 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 92. Edificabilidad

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

Artículo 93. 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, defensa 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 vengan considerados característicos.

En el caso citado en segundo lugar (indefinición de uso característico en planos) el edificio construible 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 característico 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 usos 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

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

N) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

CAPITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE
ESPACIOS LIBRES Y VIARIO, SISTEMA GENERAL ADSCRITO,
VÍA PECUARIA Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Artículo 94. Definiciones y Ámbito.

1. Corresponden a las zonas señaladas en el plano 6 con las siglas:

Viario Espacio Libre y viario

SGVI-Y Sistema General Adscrito

VP. Vía Pecuaria

Artículo 95. 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. En la zona de Sistema General Adscrito no podrá implantarse más edificación, con la salvedad hecha en el punto 4 de este Artículo, que la que estuviere vinculada al Sistema General Adscrito, ampliación de la carretera C-100.

3. La zona de la Vía Pecuaria no será objeto de edificación ni actuación alguna debiendo cumplir lo dispuesto en el P.G.O.U. al respecto y la legislación específica de vías pecuarias.

4. 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 96. 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.

TITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO, GESTIÓN Y
RÉGIMEN DEL SUELO.

Artículo 97. Cesiones: Ámbitos y Obligaciones de Urbanización y
Ejecución

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

- Viario local

- Comercio, Social y Deportivo
- Sistema General adscrito.
- El 10% del aprovechamiento medio del Sector.
- El exceso sobre el aprovechamiento tipo que establece la ficha del Sector 112.

2. Los terrenos correspondientes a la cesión de aprovechamiento lucrativo se fijarán en el Proyecto de Compensación para el que el señalamiento que se incluya 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 98. Sistema de Actuación

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

Artículo 99. 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 propietarios de terrenos las contraprestaciones correspondientes.

Lo que se hace público haciendo constar que contra este acuerdo, de conformidad con el artículo 109 c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, puede interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a aquel en que aparezca inserto este anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.