

PUBLICADO EN EL B.O.C.M 7 de agosto de 2008 nº 187

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 de Junio de 2008 adoptó el siguiente acuerdo:

1º.- Proceder a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector 30 B del P.G.O.U, promovido por D. Alejandro Jiménez como Gerente de la Comisión Gestora del Sector 30 B, con aplicación del sistema de compensación y con las consideraciones y condicionantes que constan en los informes emitidos por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de M.A. y O.T. de fecha 9 de enero de 2008, y por la Dirección General de Agricultura de fecha 2 de enero de 2007, por la Dirección General de Carreteras de fecha 1 de junio de 2007, obrantes en el expediente, así como los contenidos en el informe emitido por el Ingeniero de Caminos Municipal, Director del Servicio de Infraestructuras con fecha 2 de abril de 2008.

2º.- Publicar el acuerdo sobre Aprobación Definitiva en el BOCM, previo depósito del correspondiente Plan en el registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como la publicación de las ordenanzas del Plan en los términos establecidos en el art. 66 de la LSM.

3º.- Remitir el expediente a la Concejalía de Urbanismo para su tramitación reglamentaria.”

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

NORMAS URBANÍSTICAS 30 B.-

TITULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial.

1. El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo de las determinaciones de Planeamiento reflejado en el P.G.O.U de Alcalá de Henares, en el ámbito del Sector 30 B.
2. Este Plan Parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo, hechas en este Artículo y en los sucesivos lo son a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. Relación con el Planeamiento Superior.

En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas y Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General y la Legislación y Normativa cuyo rango sea superior al del Plan Parcial o al Plan General, en su caso.

Artículo 3. Vigencia y Obligatoriedad.

1. Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.

Artículo 4. Carecer y Sistemas de Actuación.

El Presente Plan Parcial se entiende de Ejecución Privada por Compensación a Iniciativa de los Propietarios (Ejecución directa por los Propietarios del Sector), según el artículo 106 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.9/2001).

Artículo 5. Documentación del Plan Parcial.

- 1 La documentación del P.P. consta de los siguientes documentos:
 - 1) Memoria Informativa, Memoria Descriptiva y Justificativa.
 - 2) Organización y Gestión de la Ejecución (Plan de Etapas y Sistema de Ejecución).
 - 3) Estudio o informe relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento, de conformidad a la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
 - 4) Normas Urbanísticas.
 - 5) Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas.
 - 6) Anexos.
 - 7) Planos de Ordenación Pormenorizada (de información y Proyecto)

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

Artículo 6. Interpretación de los Documentos.

1. Las ordenanzas de Edificación se interpretarán atendiendo su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la memoria.
2. El P.P presenta determinaciones con carecer vinculante y con carecer 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 carecer de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante demostración expresa de la conveniencia y oportunidad y de la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adopte. De no mediar dicha demostración expresa, o de no estimarse suficientes los argumentos aportados, deberán respetarse la determinaciones indicativas.

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

- Cuantificación en Ordenanzas.
- Cuantificación en Memoria.
- Documentos gráficos, planos o esquemas.
- Textos explicativos y descripciones en la memoria.

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

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

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

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

7 tendrán carecer indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:

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

Artículo 7. Remisión al Planeamiento General.

A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas ordenanzas se remiten a:

- Las del P.G.O.U vigente.



- Las demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados pro el P.P y como subsidiarias en cuanto no se contradigan con el P.P.

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 tramitación y aprobación del presente P.P corresponde al Ayuntamiento.
- 2 Al Gobierno Central, a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento les corresponde a la ejecución de los elementos de Sistemas Generales y dotaciones de acuerdo con sus atribuciones respectivas y con las precisiones recogidas al efecto en el P.G.O.U y en el Plan de Etapas y Estudio económico-financiero del presente P.P.

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

Al objeto de implementar, detallar o completar determinaciones de este P.P podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en la L.S. y a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 34 (agrupaciones) de estas normas urbanísticas. La delimitación y alcance de los mismos se atenderá en lo general a lo dispuesto en el Artículo 10 de estas normas, y en lo particular a lo indiciado 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 pro el P.P podrán variarse mediante estudio de Detalle, siempre que se cumplan las siguiente condiciones:
 - No estar explícitamente prohibida por el P.P. la redacción de Estudio de detalle.
 - Respetar los condicionantes explícitos vinculantes que hubieran sido fijados pro el P.P. para el ámbito correspondiente.
 - No suponer variación en la condiciones de edificabilidad, total y por usos, ni en el régimen de usos.
 - No incrementar el número de plantas ni la altura de la edificación permitidos por las ordenanzas.
 - No alterar la disposición, carecer, forma o superficie de los estaciones libres públicos, ni privados vinculantes, ni de las áreas rotacionales señaladas por el

P.P., pudiendo por el contrario ampliarlas en superficie sin incrementar su edificabilidad.

- No suponer la apertura de viario público no previsto en el P.P.
2. Deberán además cumplir las limitaciones e instrucciones adicionales fijadas para los Estudios de detalle en las Condiciones Particulares de Zona de estas Normas.
 3. Será de aplicación en todo caso lo indicado por la normativa aplicable.

Artículo 11. De los Proyectos Unitarios.

Cualquier desarrollo edificatorio de la parcela que tenga el carácter de mínima ha de realizarse bajo el concepto de Proyecto Unitario; entendiéndose por tal aquel que define la edificación a desarrollar, en una o varias fases de ejecución, de la parcela en cuestión.

Artículo 12. Polígonos.

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

Artículo 13. Proyecto de Urbanización.

El diseño de viario en el Proyecto de Urbanización ha tenido en cuenta la jerarquización viaria señalada en el Planos de este P.P. y ha cumplido las condiciones de diseño específicas en el P.G.O.U., en lo que sea de aplicación.

Artículo 14. Licencias.

1. Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en la normativa urbanística.
2. La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases del Régimen Local y en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Artículo 15. condicionantes de Otorgamiento de Licencias.

1. El ejercicio de la facultad de edificación quedará regulado por lo dispuesto en la normativa urbanística y en las Normas del P.G.O.U.
2. Podrá otorgarse la Licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garanticen la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la urbanización.

TITULO TERCERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1: ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 16. Ordenación pormenorizada. Definición.

1. El Plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de: Calificación del Suelo; Asignación de Edificabilidad y Ocupación en planta.
2. La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estas tres condicionantes, primando la más restrictiva en caso de diferencias.

Artículo 17. Calificación del Suelo: Zonas.

1. El Plan realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas.
2. el Plan califica como zonas para “usos rotacionales” aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad y espacios libres, y de equipamientos y servicios, sean públicos o privados.
3. El Plan califica como zonas para usos “no rotacionales” los demás suelos en los que los particulares de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies rotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.
4. Se entiende por “zona” el ámbito continuo o discontinuo, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.
5. El ámbito cubierto por el P.P. se ha dividido en zonas identificadas en los planos de Ordenación Pormenorizada (Proyecto) en trama identificatoria y con los usos que se indican a continuación:
 - Industria exenta.
 - Industria Nido.
 - Social + comercial.
 - Deportivo.
 - Espacio Público.
 - Viario Local.
 - Redes Supramunicipales.

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 o cúbicos construidos por metro cuadrado de suelo.

2. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad máxima de un área será la resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente.
3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso., deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.
4. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados o cúbicos construidos totales y por uso.

Artículo 19. Definiciones Generales.

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

Artículo 20. Definiciones particulares.

En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las Definiciones Particulares de estas normas, siendo complementadas con las expresadas en el P.G.O.U.

Artículo 21. Condiciones Generales.

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

Artículo 22. Condiciones de la Ordenación.

Regirán las siguientes condiciones y definiciones:

1. Unidad de zona: Todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado. Los límites de las unidades de zona estarán constituidos pro 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.

Condiciones y definiciones adicionales.

1. **Computo de Superficie Construida:** Se computará conforme establece el P.G.O.U, excluyendo la superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1,50 m.
1. **Altura de la edificación:** Se entenderá medida desde la rasante del terreno hasta la arista de coronación.
1. **Cómputo de la Altura de la Edificación:** Se realizará desde la rasante del terreno.
1. **Cubiertas de la edificación:** Con carecer general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una inclinación de treinta grados sexagesimales (30°) respecto a la línea de cornisa de la planta cubierta salvo que las ordenanzas particulares impusiesen mayores limitaciones. El origen o arista inferior de la cubierta podrá como máximo situarse a un metro por encima de la línea de cornisa de la planta a la que cubra.
1. **Plantas:** Las definiciones de plantas de sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante del terreno. El techo del semisótano (cara inferior del forjado) podrá superar la línea de rasante en un metro (1 m). Las cuales no contabilizarán a efectos de edificabilidad.
1. **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.
1. **Cuerpos volados cerrados:** No se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos.
1. **Línea de fachada:** Línea correspondiente a la proyección vertical de la línea de fachada.
1. **Línea de edificación vinculante:** Cuando el P.P en sus Planos o normas o los Estudios de Detalle señalan línea de edificación vinculante, el plano de fachada debe situarse en ella en al menos tres cuartas partes de su longitud. Las diferencias entre plano de fachada y línea de edificación vinculante solo podrán deberse a retranqueos parciales; cortes en la edificación definidos en el punto 10 de este Artículo; patios abiertos a fachada cuyo fondo no exceda a seis metros, ciñéndose en lo demás al P.G.O.U y los Estudios de Detalle.

1. Líneas de Edificación Indicativas: En determinados casos las normas, los Planos de ordenación Pormenorizada o los Estudios de Detalle pueden señalar líneas de edificación indicativas, con el alcance descrito en el Artículo 6.2 de estas Normas. En los casos en los que el P.P. no señala expresamente líneas de edificación, vinculantes o indicativas, se entenderán como líneas de edificación indicativa:

1. 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.
2. El límite interior del área de movimiento, si hubiera sido fijado expresamente.

1. 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.

- Sólo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado corresponden a un mismo Proyecto Unitario.
- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
- La anchura y altura de los cortes se medirá conforme, y estarán sujetas a, lo establecido para patios por el P.G.O.U. u ordenanzas de aplicación.
- La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.
- La posibilidad de utilización de los cortes para iluminación y ventilación de estancias, piezas habitables o escaleras, será establecida para patios de parcela por el P.G.O.U. o normativa aplicable, tomando como dimensiones en planta las definidas en los dos epígrafes precedentes.
- La iluminación o ventilación obtenidas para estancias que abran a cortes no confieren a la vivienda o local el carácter de exteriores.
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales, y accesos para vehículos de emergencia si su anchura es igual o superior a cinco metros.

12 Pasos en la Edificación: se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como máximo a la planta baja y primera, pero sin alcanzar a la totalidad de la altura. Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros. Si tuvieran 5 o más metros de anchura podrán servir para permitir

el acceso de vehículos de emergencia. La posibilidad de utilización de los pasos para iluminación y ventilación será la establecida para patios por el P.G.O.U. o normativa aplicable considerando que las dimensiones a aplicar fueran.

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

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

Artículo 24. Elementos Fijos de los Proyectos.

Los proyectos de edificación deberán respetar los elementos fijos que, a tal efecto, hubiesen sido señalados por el Proyecto de Urbanización, conforme a lo dispuesto en el Artículo 31.1 de estas Normas.

Artículo 25. Condiciones Ambientales.

- 1) Serán de aplicación las condiciones fijadas por el P.G.O.U y la normativa sectorial aplicable a las distintas infraestructuras y servicios.
- 2) El Proyecto de Urbanización podrá incluir Normativa Complementaria que detalle condiciones ambientales relacionadas con las infraestructuras por él abordadas que habrían de ser atendidas en la ejecución de la edificación y/o sus instalaciones.

Artículo 26. Relación Parcela-Edificación: Proyecto Unitario.

- 1) En determinados casos señalados expresamente por el Plan Parcial, la edificación de cada parcela se debe realizar mediante proyecto unitario.
- 2) El proyecto unitario podrá prever la edificación por fases, en cuyo caso podrá especificar:
 - El tratamiento que habrá de darse a las superficies a ocupar por las fases posteriores a la primera en tanto no se lleven a cabo dichas fases.
 - El tratamiento de las superficies o elementos de edificación a los que se proyecto adosar edificaciones de fases sucesivas.



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

Artículo 27. Cómputo de Edificabilidad.

1. En el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. con las mayores precisiones expresadas en los siguientes puntos.
2. En terrazas y cuerpos volados no computará la superficie ocupada por jardineras cuyo tamaño y diseño impidan el uso para otro fin que no sea el de su plantación.
3. No se computará la superficie ocupada para la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas por estas ordenanzas.
4. No se computará la construcción bajo rasante (Sótanos y semisótanos). Ni la planta baja porticada, salvo el espacio de ésta ocupado por vestíbulos y portales.

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

Será de obligado cumplimiento lo establecido en el P.G.O.U. con la siguiente condición adicional:

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

Artículo 29. Seguridad frente a incendios.

1. La edificación y el acondicionamiento de las áreas ajardinadas se dispondrá de tal forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos a al menos tres metros de distancia de todas las fachadas exteriores.
2. Si existen elementos construidos bajo la rasante del espacio de maniobra de aproximación, su estructura se proyectará considerando las sobrecargas del vehículo para extinción de incendios.

Artículo 30. Condiciones de la Urbanización.

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

1. Viario: incluirá previsiones para la compatibilización de las conducciones bajo acera de las distintas conducciones.
2. Aparcamiento en vía pública: preverá al menos un 2% redondeado a mayores de plazas para minusválidos, de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Planeamiento.
3. Recogida de residuos sólidos: Podrá prever las condiciones específicas de diseño a que habrán de ceñirse los depósitos de residuos sólidos.
4. Señalización: Podrá establecer las condiciones específicas de diseño a que habrá de adecuarse la construcción de los elementos fijos y móviles de señalización incluyendo:
 - Señalización vertical viaria.
 - Señalización horizontal viaria.
 - Mobiliario urbano.
5. Elementos Tipo: el Proyecto de Urbanización podrá además establecer condicionantes o diseños-tipo para elementos de construcción privada tales como vallas, dispositivos de recogida de basuras, con especial incidencia en la escena urbana pública pese a ser de construcción privada.

CAPITULO 2. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

Artículo 31. Condiciones Generales de los Usos.

1. En el ámbito del P.P. serán de aplicación las presentes normas complementadas con las condiciones generales de los usos incorporados en el P.G.O.U.
2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se definen en las presentes normas, complementadas con lo dispuesto al efecto en el P.G.O.U.
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.



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

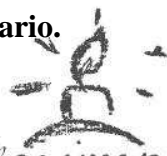
Artículo 34. Agregación de Parcelas.

1. Como el P.P. no establece parcelas máximas podrán agregarse parcelas adyacentes, siempre que la parcela agregada tenga como límites de edificabilidad y ocupación los resultantes de sumar los de las parcelas que en ella se agregan.
2. Podrán agregarse parcelas pertenecientes al mismo tipo de uso, sea cual sea el Nivel fijado en el P.P. siempre que se respete lo estipulado en el punto 1 precedente.
3. Cuando del resultado de una agrupación resulte una parcela superior a 10.000 m² será preciso desarrollar un Estudio de Detalle en el caso de que se proyecte más de un edificio dentro de la misma al objeto de analizar los accesos a las distintas edificaciones desde el viario público.

Artículo 35. Subdivisión de parcelas.

Por la definición del P.P. o por las agregaciones permitidas en el Artículo 34 de esas Normas, pueden darse parcelas cuya superficie exceda a la de dos o más parcelas mínimas. En estos casos podrá realizarse su subdivisión siempre que se cumplan las condiciones correspondientes de aplicación a cada una de las parcelas resultantes.

Artículo 36. Redefinición de Parcelario.



Además de las agregaciones y subdivisiones a que hacen referencia los Artículos 34 y 35, los Proyectos de Parcelación tendrán libertad de redefinir el parcelario con sujeción en todo caso a las condicionantes fijadas en estas Normas.

TITULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 37. Definición y Aplicación.

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación la Condiciones Generales de estas Normas y el P.G.O.U.
3. En todo caso se deberá cumplir la normativa Supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo 38. Obras Admisibles.

1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición.
2. En los edificios que se construyan en ejecución del P.P. se admitirán las obras en los edificios (remodelación, renovación, mantenimiento y ampliación de la edificación) con sujeción a los límites establecidos en el presente P.P.
3. En todo caso las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fueran de aplicación, así como las condiciones generales de esas Normas y del P.G.O.U.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA INDUSTRIA EXENTA.

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. Alineación 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 fachada.

Artículo 41. Retranqueos

Serán de 10 (diez) metros a frente de solar, y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos. No obstante, y siempre que medie mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, estos retranqueos podrán reducirse, con independencia de que el incumpliendo de la franja indicada supondrá el sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación que se establezca 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 (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) El espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO

Ajardinamiento
Aparcamiento
Paso vehículos
Carga-descarga

NO PERMITIDO

Almacenaje de cualquier tipo
Instalaciones auxiliares
Construcciones auxiliares(*)
Deposito de residuos no controlados
Obstaculización del paso de vehículos

(*) Se permite garita de control

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

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m², quedando 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. No obstante en régimen de condominio se podrá fragmentar en titulares que ostenten un mínimo de 500 m² de propiedad del conjunto (superficie propia y común) mediante un Estudio de detalle que ordene el conjunto de la parcela en el que se garantice que el movimiento y estacionamiento de vehículos queda resuelto en el interior de la parcela; la parcela fragmentada dará lugar a la correspondiente escritura de la declaración de obra nueva y división horizontal y en este caso la parcela mínima será de 4.000 m².

Artículo 43. Frentes de Parcela.

El frente mínimo será de 15 (quince) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija el frente máximo.

Artículo 44. Superficie de ocupación máxima.

Será del 65 (sesenta y cinco) % 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 Urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

Artículo 46. Edificabilidad

Será de 1,06 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 47. Condiciones de diseño.

1. 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.
2. Se reservara 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 acceso a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.
3. 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 art. 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:

a) Automóvil.

Compatibles todos los grupos, en situación G. Cuando la parcela de a frente de calle en cuya otra margen exista un uso distinto del industrial, solo 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 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 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 sus 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. solo 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 INDUSTRIA NIDO

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 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 movimientos y el estacionamiento de los vehículos industriales quedan resueltos en el interior del área a ordenar, la cual dispondrá de un único acceso por cada calle a la que de frente, salvo que medie entre accesos la distancia fijada en el art. 57 posterior.

Artículo 50. Alineaciones y rasantes.

Serán las que se grafíen en los planos correspondientes del Estudio de Detalle.

Artículo 51. Retranqueos

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, según vengán fijados en el ED, para el retranqueo al frente de solar, que, en cualquier caso, respetará una distancia de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros al frente de parcela a contar desde el borde de la calzada; y de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros a los demás 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, de acuerdo con lo dispuesto en las siguientes tablas:

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	Deposito de residuos no controlados
	(*) Se permite garita de control

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

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstáculos 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 10.000 (diez mil) m² excepto en aquellos casos en los que las construcciones en parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono. 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 condiciones de uso de esta Clave. No se limita la parcela máxima.

Artículo 53. Frente 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 70% (setenta por ciento) 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 sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

Artículo 56. Edificabilidad.

Será de 4 (cuatro) m³/m² medidos sobre el ámbito de la actuación.

Artículo 57. Condiciones de diseño.

1. 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.
2. Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, y asegurarse un mínimo de estacionamiento de vehículos industriales por cada nave que podrá establecerse dentro de la propia nave.
3. De acuerdo con la condiciones generales que afectan al uno industrial, se fraccionará la Edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedido de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ellas, para el servicio de bomberos.

Artículo 58. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 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:

- a. Automóvil.



Compatibles los siguientes grupos: I, II, III y IX en situaciones D, F y G. Prohibido en todos 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.

Compatibles el grupo II, en situación F, solo 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, solo 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.

Compatible el grupo II, situaciones G. 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.

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 DEPORTIVO INTENSIVO.

Artículo 59. Definición.

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

Artículo 60. 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 par aun determinado frente de edificación a al alineación oficial de la fachada.

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

Artículo 61. 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 62. 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 63. Edificabilidad.

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

Artículo 64. 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 Públicos.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n. Red Viaria.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

CAPITULO 5: CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Artículo 65. 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 66. 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 al alineación oficial de fachada.

Artículo 67. 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 68. Parcela mínima.

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

Artículo 69. Frentes de parcela.

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

Artículo 70. Superficie de ocupación máxima.

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

Artículo 71. 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 72. Edificabilidad.

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

Artículo 73. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el Artículo 55, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este Artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación:

- a) Automóvil.
Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V en situaciones D y G.
Compatibles los grupos VII, VIII y IX, situación G, para usos característicos M y P.
Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial.
Compatibles los grupos I, II y III, situaciones A, E, F y G, para uso característico M.
Prohibido en todos los demás casos.
- c) Industrial y almacenaje.
Compatible la categoría 2ª, en situación G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Comercial.
Característico el grupo V, en situación G, sólo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas.
Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico M.
- f) Hostelería.
Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, como parte del programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.
Característico en grupos I, II y III, situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- h) Educativo.
Característico en grupos I, II y III, en situaciones F y G.
- 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.

CAPÍTULO 6: CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS LIBRES Y VIARIO LOCAL Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Artículo 74. Definiciones y Ámbito.

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

Artículo 75. 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 esta Artículo.
2. Los centros de transformación a que hace referencia el Artículo 53.7 del Reglamento de Planeamiento Estatal, se ubicarán en los lugares que al efecto se señalen en el proyecto de urbanización con sujeción a las siguientes condiciones: coherencia con los esquemas de redes incorporados en el Plan Parcial; posibilidad de implantación sobre rasante en espacios libres con sujeción a lo expresado en el punto 1 del siguiente artículo; posibilidad de implantación, bajo rasante en espacios libres y sistemas generales, sin limitación global de edificabilidad; altura máxima permitida sobre rasante de una planta y tres metros de línea de cornisa.

Artículo 76. 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 REGIMEN DEL SUELO

Artículo 77. Cesiones: Ámbitos y Obligaciones de Urbanización y Ejecución.

- 1 Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos correspondientes a:
 - Viario local,
 - Equipamientos y servicios públicos.

- El 10% del aprovechamiento medio del Sector.
- 2 Los terrenos correspondientes a la cesión de aprovechamiento lucrativo se fijarán en el Proyecto de Reparcelación para el que el señalamiento que se incluye en el P.P. tendrá carácter de directriz.
- 3 Los terrenos de cesión obligatoria (el 10%) se cederán debidamente urbanizados, no así los excesos que deberán soportar los gastos de urbanización.

Artículo 78. Sistema de Actuación

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

Artículo 79. Mantenimiento de la Urbanización.

1. Se constituirá por los propietarios una Entidad Urbanística Colaboradora para la conservación de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones o instalaciones de los servicios públicos.
2. Entre tanto se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora las funciones correspondientes será ejercidas por los promotores del P.P. que estarán facultados, cuando se trate de servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, para imponer y recaudar de los propietarios de terrenos las contraprestaciones correspondientes.

TITULO SEXTO: CONDICIONES DE USOS EN LAS VÍAS PECUARIAS

Artículo 80. Condiciones generales.

Las vías pecuarias son Redes Supramunicipales, calificadas como “Redes Supramunicipales Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, y su uso es el de “Vía Pecuaria”. El uso Vías Pecuaria se ajustará a lo establecido por la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las Vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el desarrollo derivado del presente Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

Artículo 81. Interferencias de Vías pecuarias con viario rodado.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

- a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

- c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas”, de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la

modificación del trazado. En el caso de que un viario público no sitúe longitudinalmente sobre vía pecuaria, se considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Artículo 82. Modificaciones del trazado de vías pecuarias.

Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Artículo 83. Infraestructuras lineales que afectan a las vías pecuarias.

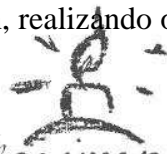
Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carecer general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”), de la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 84. Acondicionamiento de las Vías pecuarias.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carecer general, a las siguientes prescripciones:

- a) En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un por te mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riesgos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la



- época estival. Se podrán colocar bordillos con borden en forma de cuña, que so sobresalgan más de 10 cm.
- b) Si se trata de vías pecuarias que transcurren por suelo urbano no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros –más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.
- c) El acondicionamiento de las vías pecuarias incluirá: señalización adecuada, enterramiento de las infraestructuras lineales aéreas que lo atraviesen, plantación de especies vegetales apropiadas, de poca necesidad hídrica, preferiblemente autóctonas y con riego durante los cinco primeros años. El Subtipo 1.2. incluirá mobiliario (bancos y papeleras), alumbrado público y el riego de las especies vegetales será automático. Así como la ejecución de un carril bici.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del Art. 66.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, significando que ha sido remitido con fecha 4 de julio de 2008, ejemplar del Plan Parcial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes o directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Alcalá de Henares, 7 de julio de 2008

EL SECRETARIO GENERAL



