

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión plenaria celebrada el 18 de diciembre de 2001, adoptó entre otros acuerdo, que su parte dispositiva dice:

1.º Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector 33-D "Cuadernillos", debiéndose tener en cuenta el informe emitido por la Dirección General de Carreteras y por Renfe, y que ha quedado anteriormente transcrito.

2.º Proceder a la publicación del presente acuerdo, mediante la inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, junto con las Ordenanzas.

3.º Proceder al levantamiento de la suspensión de licencias que fue adoptado con la aprobación inicial.

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

Las condiciones a que hace referencia el informe de la Dirección General de Carreteras son las que siguen:

- Cualquier nuevo acceso o modificación de los existentes, incluidos los conectados a las vías de servicio, precisará autorización de la Dirección General de Carreteras.
- Deberá incluirse un estudio del tráfico que el planeamiento generará, así como el análisis y evaluación de su repercusión en los niveles de servicio en la autovía N-II, que garantice el correcto funcionamiento de los accesos.
- Deberá señalarse en la documentación las zonas de protección de la autovía, esto es, las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como la línea límite de edificación, y la zona de dominio público de la vía de servicio.
- En la fachada del Sector 33-D "Cuadernillos" a la autovía N-II y especialmente en la zona denominada A-1, debe reservarse una franja de protección viario al menos de 25 metros desde la arista exterior de la explanación de la autovía, y de 10 metros desde la arista exterior de la calzada de la vía de servicio que permita diseñar unas conexiones adecuadas.
- Todos los servicios que se dispongan paralelos a la vía de servicio deben situarse en el borde exterior más alejado de la franja de protección viaria fijada (red telefónica, abastecimiento y otros).
- Debe incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a carreteras existentes e infraestructuras previstas la necesidad de los estudios de determinación de los niveles sonoros esperables y la obligatoriedad de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados.

Asimismo, las condiciones puestas de manifiesto en el informe emitido por Patrimonio y Urbanismo, Renfe, Dirección de Urbanismo son las siguientes:

- Las distancias establecidas para el suelo no urbano, como es el caso, de dominio público, servidumbre y afección serán de 8, 20 y 50 metros respectivamente, medidos desde la arista exterior de la explanación, a los efectos de las correspondientes autorizaciones para edificar en la zona de afección y para urbanizar en la zona de servidumbre.
- Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes

con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

- Habrá de tomarse, por parte del promotor y a su cuenta, las medidas oportunas que eviten el impacto medio ambiental que pudiera ocasionar el paso del ferrocarril por la zona.

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

Capítulo 1

Disposiciones generales

1.1. Generalidades

1.1.1. Objeto.

El presente documento recoge las Ordenanzas Regulatoras para el desarrollo del Plan Parcial del sector 33-D "Cuadernillos" de Alcalá de Henares (Madrid).

Estas Ordenanzas cumplen en todas sus determinaciones las condiciones impuestas en el Plan General de Ordenación Urbana, figura de planeamiento en vigor.

En todos aquellos aspectos no contemplados por estas Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

1.1.2. Ámbito.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el delimitado para el Sector 33-D definido en el Plan General de Ordenación Urbana.

1.1.3. Vigencia.

La vigencia de este Plan Parcial, desde el momento de su aprobación, tiene carácter indefinido, sin perjuicio de posibles modificaciones que sobre él puedan realizarse.

1.2. Terminología de conceptos

1.2.1. Sector.

Es la unidad de división convencional de superficies previamente delimitadas sobre el plano de división en sectores o polígonos del Plan General de Ordenación Urbana.

1.2.2. Parcela.

A efectos de edificabilidad, es la unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o por los espacios libres a la que asigna un uso determinado.

1.2.3. Subparcela.

A efectos de edificabilidad, es la unidad menor en que se puede subdividir la parcela.

1.2.4. Agrupación de parcela en discontinuidad.

En la agrupación de parcelas articuladas desde vial público interior, como causa de la discontinuidad física entre las mismas, las parcelas así agrupadas conforman una única parcela donde los parámetros urbanísticos de usos, ocupación y edificabilidad, de la parcela agrupada será la suma de las parcelas que la configuran.

Capítulo 2

Régimen urbanístico del suelo

2.1. Calificación del suelo.

El suelo del sector está contemplado según el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbanizable Programado.

A su vez, el suelo del sector se divide según su destino en la ordenación, de la forma siguiente:

- Parcela edificable.
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Red viaria y aparcamientos.

2.2. Definición de zonas y usos pormenorizados

A efectos de regulación de la edificabilidad y uso, el suelo del sector se divide en las zonas delimitadas en el plano de zonificación:

Son usos prohibidos todos los no incluidos en esta definición de zonas, menos los usos pormenorizados compatibles según el Plan General de Ordenación Urbana, y que más adelante se especifican para cada uno de los usos.

PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPLEMENTAR
SUELO LUCRATIVO			
A1	12	INDUSTRIA EXENTA	
B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSIELERIA
B2	40	ESPECTACULOS, SALAS DE REUN Y DEPORTIVO	HOSIELERIA
B3	20	COMERCIAL	HOSIELERIA
SISTEMAS INTERIORES			
EQD		EQUIP. DEPORT.	
EQS		EQUIP. SOCIAL	
EQC		EQUIP. COMERCIAL	
ZVP1	51	ZONA VERDE PUBL.	
ZVP2	51	ZONA VERDE PUBL.	
VIAJICO		VIAJICO PUBLICO	

2.3. Instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

2.3.1. Estudio de Detalle.

La definición urbanística de las parcelas reflejadas en el presente documento, áreas de movimiento de la edificación y la aplicación de los parámetros urbanísticos, se estiman suficientes para acometer obras de edificación sobre las parcelas edificables sin requerir la elaboración de Estudio de Detalle, siempre que dichas obras se definan en un proyecto unitario de la parcela o parcelas.

Por el propio Uso Mixto Global del sector se ha introducido en el Plan Parcial una permeabilidad de los parámetros urbanísticos en cuanto a su aplicación y regulación en caso de agregación discontinua e indivisible de las parcelas B2 y B3, en este caso, será posible mediante proyecto unitario del conjunto de ambas parcelas acometer las obras de edificación global de la parcela agrupada.

En caso de que se realicen las obras de edificación en dicha parcela agrupada (B2 + B3) por fases, llevándose a cabo cada una de ellas según proyectos específicos, se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

2.3.2. Sistema de Actuación.

La ejecución y gestión del Plan Parcial se llevará a efecto mediante el Sistema de Compensación previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

El proyecto de compensación será redactado y contendrá las determinaciones previstas en el Reglamento de Gestión Urbanística, artículo 172 y vigentes del Reglamento General Urbanístico, y aplicará el convenio urbanístico suscrito entre la Administración local y la entidad mercantil "Gabitat Holding, Sociedad Anónima", como representante de la Junta de Compensación de los propietarios del suelo.

Se adjunta convenio firmado en el Documento 7.

2.3.3. Parcelaciones.

Se considera parcelación toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cumpliendo las condiciones de parcela mínima.

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la normativa y legislación aplicables.

Se ha previsto la posibilidad de plantear una "agregación" de las parcelas B2 y B3 para conformar una sola parcela discontinua pero indivisible, por su complementariedad de uso, y estar separado por un viario público que, aun no siendo obligatorio en las condiciones de actuación del Plan Parcial, en la ficha de condiciones particulares, se ha ordenado por el hecho de discurrir el oleoducto y respetar la servidumbre respecto a tal instalación existente.

2.4. Proyecto de urbanización.

2.4.1. Generalidades.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la preparación del suelo no urbanizado para llevar a la práctica el presente Plan Parcial Modificado. En cuanto a su documentación, se ajustará a lo establecido en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento

de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables.

2.4.2. Ámbito.

El proyecto de urbanización sería único para todo el ámbito, pudiendo ser la ejecución de las obras, según lo establecido en el presente Plan Parcial, por etapas.

Capítulo 3

Ordenanzas comunes de diseño y calidad

3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

3.1.1. Alineaciones.

Son las líneas que definen el límite de las parcelas edificables destinadas al mismo uso predominante. Definiremos como alineaciones principales las que limitan con el viario y alineaciones secundarias las que limitan con otras parcelas.

Quedan determinadas en los planos de ordenación.

3.1.2. Retranqueos.

La separación de la edificación a la alineación de la parcela será la que venga especificada en el Capítulo 4 de "Ordenanzas Particulares de cada Zona".

La zona de retranqueo debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones en cada uso en particular, excepto salidas y accesos a aparcamientos bajo rasante.

3.2. Condiciones generales de edificación

3.2.1. Proyectos.

Los proyectos de edificación se ajustarán en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnicos competentes.

3.2.2. Separación entre edificaciones.

El retranqueo entre dos edificios dentro de la misma parcela no será inferior a 3 metros cuando en las fachadas colindantes no haya huecos de iluminación y/o ventilación o a un medio de la altura de la fachada más alta cuando existan huecos de ventilación y/o iluminación.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular de la fachada en cualquier punto de las mismas.

3.2.3. Proyecto unitario.

Se entenderá por proyecto unitario aquel que abarque la totalidad de las obras a realizar, con la definición de todos los parámetros urbanísticos fundamentales de aplicación, la justificación de usos y porcentajes de uso característico respecto al compatible y, en definitiva, la adaptación de la globalidad del proyecto a la normativa aplicable, en la totalidad de una parcela, en la agrupación de varias o en la totalidad del ámbito.

3.2.4. Edificación por fases.

En caso de que la edificación se desarrolle mediante proyectos parciales a realizar por fases, que no agoten las posibilidades edificatorias de una misma parcela, de parcelas agrupadas de forma discontinua o de la totalidad del ámbito, será necesario la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

3.3. Condiciones generales de volumen

3.3.1. Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación es la establecida en el cuadro y la documentación gráfica y se dispondrá dentro del área de movimiento definida en los planos de ordenación, que coincide con la máxima permitida en las plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento, salvo accesos y salidas de vehículos.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA			
	A1	B1	B2	B3
SUP. PARCELA	13.381 m2	17.660 m2	18.672 m2	31.019 m2
CLAVE	12	20	40	20
Ocupación MAX.	50%	50% (2)	50% / 75% (3)	50% (2)

(2) Se puede observar que en las parcelas B1 y B3, la ocupación máxima del 50 por 100 es superior a la edificabilidad máxima de las parcelas, y se hace en previsión de ocupación de superficies construidas no computables a efectos de edificabilidad.

- (3) Se podrá rebasar la ocupación máxima del 50 por 100 y alcanzar hasta el 75 por 100 de la superficie neta de la parcela B2, siempre que mediante proyecto unitario de las parcela B2 y B3, la suma de la ocupación de las edificaciones no supere el 50 por 100 del total de la superficie agrupada de las parcelas B2 + B3, que requerirá previamente la agrupación discontinua de dichas parcelas como unidad indivisible.

3.3.2. Edificabilidad.

La edificabilidad global del Plan Parcial Modificado de 0,51 m²/m², que corresponde a la establecida en la ficha de condiciones particulares del Sector 33-D del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Parcial Aprobado.

La modalidad de ordenación es la de volumetría libre.

Cuando se permita la construcción de sótanos para instalaciones y plazas de aparcamiento no computarán éstos a efectos de cálculo de superficie edificada.

La edificabilidad por parcela se establece en el siguiente cuadro.

PARAMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA			
	A1	B1	B2	B3
SUP. PARCELA	13.381 m ²	17.660 m ²	18.672 m ²	31.019 m ²
CLAVE	12	20	40	20
EDIFICABILIDAD MÁX.	10.036 m ²	7.163 m ²	18.672 m ² (1)	12.676 m ² (1)

- (1) En caso de agregación de las parcelas B2 y B3, para formar una única parcela, discontinua pero indivisible, se entenderá que la superficie máxima edificable será la suma de las correspondientes a cada parcela, pudiendo en este supuesto distribuir la superficie edificable total entre las dos parcelas, sin otras limitaciones que las resultantes de la aplicación de las demás condiciones y parámetros urbanísticos establecidos en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

3.3.3. Altura de la edificación.

El número de plantas y la altura máxima de la edificación se especificará en las condiciones particulares para cada zona.

En el siguiente cuadro se establece la altura máxima para cada parcela.

PARAMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA			
	A1	B1	B2	B3
SUP. PARCELA	13.381 m ²	17.660 m ²	18.672 m ²	31.019 m ²
CLAVE	12	20	40	20
ALTURA MÁX.	12 m	12 m	12 m - 22 m (4)	12 m

- (4) La altura de 12 metros podrá elevarse hasta un máximo de 22 metros en edificaciones destinadas a albergar usos de espectáculos, auditorios, salas de cine, y similares, al requerir estos usos de volúmenes singulares de gran altura para poder ejercer con operatividad el desarrollo de la actividad, y limitada a dos plantas de uso público.

3.4. Condiciones generales de uso

El uso global del Plan Parcial es el denominado Mixto según señala el Plan General de Ordenación Urbana para el Sector 33-D.

El uso pormenorizado y los permitidos para cada zona se determinan en sus condiciones particulares.

SUELO LUCRATIVO			
PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO > 75%	USO COMPATIBLE < 25% [S/P.G.O.U.]
A1	12	INDUSTRIA EXENTA	
B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSITERIA - GRUPO I y II
B2	40	ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIONES Y DEPORTIVO	HOSITERIA - GRUPO I y II
B3	20	COMERCIAL EXENTA	HOSITERIA - GRUPO I y II

3.5. Condiciones generales de seguridad, salubridad e higiene

Toda edificación deberá cumplir con lo establecido para este fin en las ordenanzas correspondientes del Plan General de Ordenación Urbana.

3.5.1. Protección Contra Incendios.

Se deberá cumplir con la Normativa vigente de aplicación relativa a la protección de incendios, como son la "Normativa de Protección

Contra Incendios NBE-CPI-96", así como el Reglamento de Protección Contra Incendios de la Comunidad de Madrid.

3.5.2. Aislamientos.

Será de obligado cumplimiento la NBE-CT-79 "Norma Básica sobre Condiciones Térmicas en los Edificios".

3.5.3. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Conforme a lo establecido por el artículo 54 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, para la integración social de los minusválidos, en su apartado 1, la construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública y privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines, se efectuará de manera tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

3.6. Condiciones generales estéticas

La composición estética será libre, con independencia del cumplimiento de las condiciones normativas de carácter general que se aplique y de lo expuesto en las condiciones generales de este capítulo, respecto a la defensa de la calidad estética de las construcciones por parte de la autoridad local.

3.7. Condiciones generales sobre algunos aspectos de la urbanización

3.7.1. Viario.

Queda definido por los planos de red viaria, secciones y perfiles longitudinales.

Las secciones, en lo que se refiere a dimensiones de calzada y aceras y distribución de las mismas, se podrán alterar ligeramente, justificándolo razonadamente en el proyecto de urbanización.

3.7.2. Vallados.

Con el fin de lograr un recinto paisajístico altamente cualificado con carácter continuo y abierto se procurará evitar el realizar el vallado de las parcelas.

Entendiendo que por razones de seguridad y vandalismo, en algunos casos se hace necesario, se efectúan las recomendaciones siguientes:

- No se permiten cerramientos macizos salvo en la parcela de uso industrial.
- En las demás parcelas el cerramiento será diáfano estéticamente admisible o con setos vegetales.

En lo referente a otros aspectos que en esta Normativa no quedan especificados serán de aplicación los establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

Capítulo 4

Ordenanzas particulares de cada zona

4.1. Clave 12 - Industria exenta

4.1.1. Definición.

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

4.1.2. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos establecidos en el siguiente punto.

4.1.3. Retranqueos.

Los retranqueos serán:

- Respecto al pie de explanación de la línea de ferrocarril será de 25 metros.
- Respecto al borde interior de acera de viales interiores será de 5 metros.
- Respecto a la carretera de la Comunidad de Madrid será de 50 metros, tomada desde 1,5 metros de la línea blanca de la carretera.
- Respecto a la separación de linderos con otras parcelas será de 5 metros.
- Respecto al oleoducto, se respetará una zona de afección de 5 metros a la izquierda y 10,24 metros a la derecha.

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 efecto de edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de los bomberos y una altura mínima de 3,50 metros.

4.1.4. Parcela mínima.

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas, pero en caso de reparcelación, la parcela mínima será de 2.500 metros cuadrados.

4.1.5. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.1.6. Superficies de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100, tal como se refleja en el artículo 3.3.1 del presente documento.

4.1.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 metros.

Por encima de dicha altura sólo 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 por 100 de la ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

4.1.8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida es de 10,036 metros cuadrados, tal como viene reflejada en el artículo 3.3.2 del presente documento.

4.1.9. 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 metros, dejando un paso expedito de 3,50 metros. Cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de los bomberos.
- b) Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 metros, de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que deben situarse vinculadas 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.

4.1.10. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 4.1.1 de acuerdo con los grupos y propuestas en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones que figuran a continuación.

- 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 todos los demás casos.
- b) Residencial. Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en las demás categorías y situaciones.
- c) Industrial y almacenaje. Características la tercera categoría, situaciones F y G. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.
- d) Comercial. Compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas. Compatible el grupo II, situaciones 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 el 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, y prohibido en todos los demás casos.
- n) Red viaria. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

4.2. Clave 20 - Comercial exento

4.2.1. Definición.

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

4.2.2. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos establecidos en el siguiente punto.

4.2.3. Retranqueos.

- Respecto al borde interior de acera de viales interiores será de 5 metros.
- Respecto a la carretera de la Comunidad de Madrid será de 50 metros tomada desde 1,5 metros de la línea blanca de la carretera.
- Respecto a la separación de linderos con otras parcelas será de 5 metros.
- Respecto al oleoducto se respetará una zona de afección de 5 metros a la izquierda y 10,24 metros a la derecha.

4.2.4. Parcela mínima.

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas, pero en caso de reparcelación, la parcela mínima será de 2.500 metros cuadrados.

4.2.5. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.2.6. Superficies de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100 tal como se refleja en el artículo 3.3.1 del presente documento.

4.2.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 metros.

4.2.8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para cada una de las parcelas es la reflejada en el artículo 3.3.2 del presente documento.

4.2.9. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 4.2.1, de acuerdo con los grupos y propuestas en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones que figuran a continuación.

- a) Automóvil. Compatible el grupo I, los grupos II, III y IV en situación D, y prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- c) Industrial y almacenaje. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- d) Comercial. Característico en grupos I, II, III, IV y V, situaciones F y G. En grupo VI, situación H. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas. Prohibidos 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. Compatibles los grupos I y II, en situación A, y prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- h) Educativo. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- i) Sanitario-Asistencial. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- j) Religioso. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) Deportivo. Compatibles los grupos I y II, en situación A, y 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.

4.3. Clave 40 - Equipamiento y servicios

4.3.1. Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a usos públicos e instalaciones varias instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

4.3.2. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos establecidos en el siguiente punto.

4.3.3. Retranqueos.

- Respecto al borde interior de acera de viales interiores será de 5 metros.
- Respecto a la carretera de la Comunidad de Madrid será de 50 metros tomada desde 1,5 metros de la línea blanca de la carretera.
- Respecto a la separación de linderos con otras parcelas será de 5 metros.
- Respecto al oleoducto se respetará una zona de afección de 5 metros a la izquierda y 10,24 metros a la derecha.

4.3.4. Parcela mínima.

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas, pero en caso de reparcelación, la parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

4.3.5. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.3.6. Superficies de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100 tal como se refleja en el artículo 3.3.1 del presente documento.

Se podrá rebasar la ocupación máxima del 50 por 100 y alcanzar hasta el 75 por 100 de la superficie neta de la parcela B2, siempre que mediante proyecto unitario de las parcelas B2 y B3, la suma de la ocupación de las edificaciones no supere el 50 por 100 del total de la superficie agrupada de las parcelas B2 + B3, que requerirá previamente la agrupación discontinua de dichas parcelas como unidad indivisible.

4.3.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 metros.

La altura de 12 metros podrá elevarse hasta un máximo de 22 metros en edificaciones destinadas a albergar usos de espectáculos, auditorios, salas de cine, y similares, al requerir estos usos de volúmenes singulares de gran altura para poder ejercer con operatividad el desarrollo de la actividad, y limitada a dos plantas de uso público.

4.3.8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 18.672 metros cuadrados, tal como se refleja en el artículo 3.3.2 del presente documento.

En caso de agregación de las parcelas B2 y B3, para formar una única parcela, discontinua pero indivisible, se entenderá que la superficie máxima edificable será la suma de las correspondientes a cada parcela, pudiendo en este supuesto distribuir la superficie edificable total entre las dos parcelas, sin otras limitaciones que las resultantes de la aplicación de las demás condiciones y parámetros urbanísticos establecidos en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

4.3.9. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 4.3.1 de acuerdo con los grupos y propuestas en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones y especificaciones que figuran a continuación.

Dentro de estos usos característicos se incluyen los usos Sociocultural, de Espectáculos y Salas de Reunión y Deportivos.

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

- i) Sanitario-Asistencial. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- j) Religioso. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) Deportivo. Compatibles los grupos I y II, en situación A, y 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.

4.4. Clave 42 - Equipamiento deportivo intensivo

4.4.1. Definición.

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

4.4.2. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos establecidos en el siguiente punto.

4.4.3. Retranqueos.

Respecto al borde interior de acera de viales interiores será de 5 metros, y respecto a la separación de linderos con otras parcelas será de 5 metros.

4.4.4. Parcela mínima.

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas, pero en caso de reparcelación, la parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

4.4.5. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.4.6. Superficies de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100.

4.4.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 8 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas normas urbanísticas.

En el caso de que la especialidad deportiva a la que se destinara la edificación necesitase una mayor altura, extremo que deberá justificarse, se podrá rebasar la máxima altura dentro de un gálibo de 45° a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

4.4.8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será la definida en la Ficha de Condiciones Particulares del Sector (artículo 3.4.2 del Documento 1).

4.4.9. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 4.4.1, de acuerdo con los grupos y propuestas en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones que figuran a continuación.

- 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. Compatibles los grupos II, en situaciones E y F para uso característico al servicio de la instalación deportiva.
- f) Hostelería. Compatibles los grupos I y II, sólo al servicio de los usuarios de la actividad característica. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Compatibles los grupos I y II. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- 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. Característicos los grupos I y II, en 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.

4.5. *Clave 50 - Espacios verdes*

4.5.1. Definición.

Regula los usos y la construcción en superficies de uso público permanentemente destinado al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que se autoriza la construcción de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados. Asimismo, regula los espacios libres de carácter privado (huertos y jardines).

4.5.2. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos establecidos en el siguiente punto.

4.5.3. Retranqueos.

Serán libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre se separarán entre sí un mínimo de 50 metros.

4.5.4. Parcela mínima.

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas.

4.5.5. Frentes de parcela.

No se fijan.

4.5.6. Superficies de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100.

4.5.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será libre.

4.5.8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será la definida en la Ficha de Condiciones Particulares del Sector (artículo 3.4.2 del Documento 1).

4.5.9. Usos pormenorizados de la Edificación.

Serán de aplicación los de la Clave 50 del Plan General de Ordenación.

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

Alcalá de Henares, a 10 de enero de 2002.—El secretario general (firmado).

(02/1.286/02)

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

De conformidad con lo establecido en el artículo 106.1.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y encontrándose fijado por el Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad el Sistema de Actuación de Compensación para el ámbito de la Unidad de Ejecución número 24, se procede por la presente a insertar anuncio de la iniciativa para su aplicación, formulada por este Ayuntamiento como propietario de más del 50 por 100 de los terrenos incluidos en su ámbito, para general conocimiento, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un diario de los de mayor difusión en la misma.

Alcalá de Henares, a 23 de enero de 2002.—El secretario general (firmado).

(02/1.512/02)

BRUNETE

LICENCIAS

Por la entidad "Fase Carpinteros, Sociedad Limitada Laboral", se ha solicitado licencia de instalación y actividad para un taller de carpintería, titular la entidad "Fase Carpinteros, Sociedad Limitada Laboral", sito en la calle Montes, número 2, de este municipio.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de diez días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

En Brunete, a 29 de enero de 2002.—El alcalde, Félix Gavilanes Gómez.

(02/1.488/02)

CADALSO DE LOS VIDRIOS

CONTRATACIÓN

Por resolución de la Alcaldía, de fecha 23 de enero de 2002, se anuncia segunda subasta pública.

1. Objeto del contrato: finca sita en camino del Piquillo, número 30, con 218 metros cuadrados de superficie, según certificación catastral, afectada por un derecho real de servidumbre consistente en tubería de desagüe subterránea que cruza la finca.

2. Modalidad de adjudicación: tramitación ordinaria, por procedimiento abierto y por subasta.

3. Tipo de licitación: 2.750.000 pesetas, pudiendo ser mejorado al alza.

4. Garantías: provisional: 55.000 pesetas.

5. Garantía definitiva: el 4 por 100 de la adjudicación.

6. Expediente y documentación: en la Secretaría del Ayuntamiento de Cadalso de los Vidrios, de nueve a catorce horas, en días hábiles de lunes a viernes. Calle Real, número 36, Cadalso de los Vidrios, 28640 Madrid.

7. Fecha límite de recepción de ofertas: el día decimoquinto natural contado desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

8. Apertura de ofertas: en el Salón de Actos de la Corporación, en acto público, a las catorce horas del día hábil siguiente a aquel en que termine el plazo de presentación de proposiciones, no considerándose hábil a estos efectos los sábados.

9. Gastos de anuncios, elevación a escritura pública e impuestos a cargo del adjudicatario.

Cadalso de los Vidrios, a 24 de enero de 2002.—El presidente, Antonio Sibert Maroto.

(02/1.122/02)

COSLADA

OTROS ANUNCIOS

Por medio del presente se pone en conocimiento de la persona reseñada a continuación, en relación con el expediente de referencia, que en este Ayuntamiento de Coslada, Área de Salud y Consumo, se sigue un expediente administrativo por la presunta comisión de una infracción administrativa en materia de consumo, en el que se ha dictado el trámite que en este caso se notifica.

Requerido. — *Último domicilio.* — *Expediente.* — *Objeto del requerimiento*

Inversiones y Servicios Peques, Sociedad Limitada. — Avenida de San Pablo, 13, 28820 Coslada (Madrid). — M-2001/6-C. — Comunicación de inicio de expediente sancionador por presuntas infracciones en materia de consumo.