

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, 4 de mayo de 2004

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 26 de marzo de 2004 adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución nº 24 del P.G.O.U.

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

“ PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 24 DE ALCALA DE HENARES.

A.- MEMORIA INFORMATIVA :

CAPITULO 1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Antecedentes.-

La documentación que se redacta desarrolla **el Plan Parcial de la Unidad de Ejecución 24 del PGO de Alcalá de Henares**, siguiendo las determinaciones de la reciente Ley 9/ 2001 del 17 de Julio así como las Condiciones Urbanísticas de la Ficha correspondiente, en su versión modificada aprobada por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad De Madrid con fecha de 13-09-01.

1.2.- Objeto.-

El Plan Parcial pretende desarrollar la Unidad de Ejecución 24 en el **Uso Global Mixto**, compuesto por las Claves de Ordenanza **40 de Equipamientos Institucionales, 30 de Terciario Exento y 20 de Comercial Exento**, en los porcentajes, dice textualmente la Modificación de la Ficha, que en atención a las demandas de suelo serán determinados específicamente por el Plan Especial previsto para el desarrollo y posterior gestión de la Unidad, debiéndose interpretar en su lugar como Plan Parcial siguiendo el artículo 47 de la vigente Ley 9/2001 del 27 de Julio, que otorga la competencia de la gestión urbanística del suelo urbano no consolidado a esta figura urbanística.

El ámbito de la Unidad 24 se encuentra limitado por la Avenida de Meco, Cuesta de Teatinos y Avenida de Miguel de Unamuno, así como por los ámbitos consolidados y ocupados al Este por la nueva Plaza de Toros y el Centro de Formación Integral y al Oeste por el Colegio público Dulcinea y el Conjunto residencial los Nogales, constituyendo un espacio con evidente carácter de suelo urbano sin el nivel de consolidación del entorno circundante.

1.3.- Promoción del Plan Parcial.

En razón de la proporción mayoritaria que tiene el Ayuntamiento en la propiedad del ámbito, la promoción del presente plan Parcial aun siendo de iniciativa privada recae en la competencia pública, sin que ello impida un desarrollo de las obras de urbanización y construcción con la colaboración de la iniciativa privada regulada por el concurso de los Convenios Urbanísticos que fuesen necesarios.

CAPITULO 2.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de aprobación del Plan Parcial que nos ocupa, debe seguir el contenido de los Artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, siempre desde la perspectiva de competencia municipal plena.

CAPITULO 3.- SITUACION ACTUAL.

3.1.- Situación de los Terrenos.

3.1.1.- Situación y Localización.

A tenor de lo ya expuesto, el ámbito de la Unidad de Ejecución 24 resultado de la Modificación aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el pasado 14-04-01, se encuentra limitado al Norte por la Avenida de Miguel de Unamuno, al Sur por la Avenida de Meco, al Este por el ámbito ocupado por la Plaza de Toros y por el Centro de Formación Integral y al Oeste por el Colegio público “Dulcinea” así como por el conjunto residencial “Los Nogales”.

3.1.2.- Topografía.

Según las fotografías adjuntas la fisonomía del ámbito constituye una plataforma con pendiente e inclinación suave, orientada con componentes norte-sur y este-oeste, con mayor pronunciamiento desde el acerado de la Avenida de Miguel de Unamuno, donde existe un desnivel respecto al entorno de la Plaza de Toros.

Forma parte de las terrazas o mesetas conocidas como el “Parque de los escarpes del Henares”, con interesantes vistas sobre la ciudad, el río y los cerros del sur. Las zonas todavía libres, como la que nos ocupa, también conocida como “Parque de Teatinos”, ofrecen especiales condiciones para los equipamientos ciudadanos.

3.1.3.- Características Geológicas y Geotécnicas.

El terreno es de origen sedimentario sensiblemente llano, con una capa de tierra vegetal no muy gruesa, sobre un estrato de zahorras naturales superior a 3,00 metros, apareciendo por debajo arcillas y margas de configuración heterogénea.

. Desde el punto de vista geotécnico estos sistemas de estratificación presentan comportamientos estables sobre todo en las plataformas o mesetas señaladas, donde se puede adelantar capacidades de carga de tipo medio o superior.

3.1.4.- Paisaje y Vegetación.

La vegetación es prácticamente inexistente, excepto el arbolado urbano de borde en torno al conjunto residencial “Los Nogales” y entorno del Colegio Municipal “Dulcinea”, así como otro de coníferas bordeando el Centro de Formación Integral.

El aspecto de “planicie” no muestra especiales condiciones paisajísticas.

3.2.- Planeamiento Vigente.

El PGOU de Alcalá de Henares en su vigencia desde Julio 1991, y en especial la Ficha de Condiciones Particulares de la Unidad de Ejecución 24, establece para este ámbito en su Modificación aprobada el pasado 13-01-01.

3.2.1.- Determinaciones Estructurantes .-

Interpretando las determinaciones estructurantes que solicita el Artículo 35.1 de la Ley 9/2001, como aquellas que se definen en la Ficha de Condiciones Particulares de la Unidad de Ejecución 24, cabe señalar :

a.- La clasificación y categoría del suelo se define como SUELO URBANO, siendo asimilable al SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, siguiendo la nueva clasificación y división en categorías primarias de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, teniendo en cuenta el texto del Artículo 14.2-b como aquel suelo que precisa de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento.

b.- El sistema de Actuación, de nuevo según la Ficha modificada, es el de COMPENSACIÓN bajo la iniciativa de planeamiento de carácter privado, aunque en razón de la mayoría de propiedad por parte del Ayuntamiento, esta se convierte en publica.

c.- La superficie bruta señalada en la Ficha de Condiciones Particulares es de 7,84 Hectáreas con un límite de edificabilidad de 50.176,00 m² edificables.

d.- Los Usos de Hotelería y Comercio serán admisibles en los grupos y porcentajes de reparto señalados, que sean ponderados en la figura de planeamiento a redactar, pero siempre acompañando el Uso de Equipamientos que garantizaba el texto de aquella Modificación aprobada.

3.3.- Composición de la Propiedad del Suelo.

3.3.1.- Descripción de las Fincas y sus propietarios.

El ámbito de la Unidad de Ejecución 24 tiene una superficie de 69.298,35 m², y se compone de las siguientes propiedades :

a.- Parcela nº 1.

Finca con numero 6694 de la Sección 6 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares numero 3, con mayor cabida de la que corresponde a la Unidad de Ejecución 24. Propiedad del Ayuntamiento.

Superficie considerada en el ámbito de la Unidad de 56.423,34 m² equivalente al 81,2694 %.

b.- Parcela nº 2.

Finca con numero 5764 de la Sección 6 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares numero 3. Propiedad de Hércules Mundial S.A.

Superficie considerada en el ámbito de la Unidad de 12.980,00 m² equivalente al 18,7306 %.

CAPITULO 4.- INFRAESTRUCTURAS.

4.1.- Red de Comunicaciones.

Las vías urbanas que delimitan el ámbito del polígono, Avenida de Meco, Cuesta de Teatinos y Avenida de Miguel de Unamuno, permiten el trazado vinculante que se aprecia en la Ficha de Condiciones Particulares modificada, formado por dos vías con orientación norte sur y otra transversal como se aprecia en la documentación gráfica.

De las dos vías con orientación norte sur, la más occidental debe permitir el acceso rodado a la edificación de la Plaza de Toros, lo cual se señala a efectos de determinar el mejor trazado y perfil de la misma, y así mismo la doble confluencia a la Avenida de Meco se sustituye por una sola de mayor anchura, para resolver el tráfico desde la flexibilidad que aporta la glorieta existente en la Avenida de Meco y final del puente que cruza la ferrocarril.

4.2.- Abastecimiento de Aguas.

El abastecimiento de aguas queda garantizado por medio de las tuberías que discurren por la Avenida de Miguel de Unamuno con diámetro de 200 m/m, por la Cuesta de Teatinos con diámetro de 100 m/m, en el conjunto residencial "Los Nogales" con diámetro 400 m/m y por la Avenida de Meco con diámetro de 500 m/m., todo ello según los planos gráficos adjuntos.

4.3.- Red de Saneamiento.

La red de Saneamiento circundante se compone de los colectores con diámetro de 80m/m por la Avenida de Miguel de Unamuno, con diámetro de 120 m/m por la Avenida de Meco y con diámetro de 100 m/m por la Cuesta de Teatinos y por la más oriental de las nuevas vías de trazado norte-sur.

4.4.- Energía eléctrica.

Coincidente con la misma calle norte-sur, colindante con el solar del "colegio municipal Dulcinea", discurre una línea aérea de energía eléctrica de 20 K.V. colgada de cinco torres de perfil metálica, que será necesario reanquear a lo largo del viario de nueva creación.

Existen, al mismo tiempo, los centros de transformación más cercanos en planta baja del edificio de viviendas y locales del conjunto residencial "Los Nogales", y en las dependencias de la Plaza de Toros.

4.5.- Red de Telefonía.

4.5.- Red de gas Natural.

La red de gas natural existente en el entorno del ámbito de la Unidad de Ejecución 24, se compone de tubería de polietileno con sección de 63 m/m en la avenida de Teatinos y calle Perales de Tajuña, y con sección de 110 m/m en la avenida de Meco así como viario interior del conjunto residencial "Los Nogales".

La solución para dotar de este combustible a las edificaciones e instalaciones de la futura Unidad, consiste en proyectar una red cerrada o mallada de tubería de 110 m/m de diámetro en el viario de nueva creación, de tal manera que cualquier demanda de futuro pueda ser atendida.

B.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.-

CAPITULO 5.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

5.1.- Objetivos y Criterios.

De conformidad con todo lo hasta ahora expuesto, el Plan Parcial que se redacta pretende los siguientes objetivos :

a.- Desarrollar el PGO de Alcalá de Henares.

b.- Completar y rellenar un espacio con clara vocación de servicios, en un ámbito con nivel de consolidación elevado, supliendo no solo las carencias del entorno residencial inmediato, sino también completando equipamientos institucionales de influencia municipal, como son los de policía y estación de autobuses.

Así mismo cabria señalar toda una serie de criterios relacionados con la implantación del mejor urbanismo imaginable, capaz de conseguir una tipología de edificación unitaria, no disgregada, que de soluciones a la diversidad de usos que se proponen, y permita el discurso urbano sin estridencias y sin olvidar la Ciudad donde se encuentra.

En este criterio o pretensión coordinadora, tampoco se debe olvidar la existencia del entorno y en particular de la potente imagen de la Plaza de Toros.

5.2.- Contenido sustantivo.

El contenido sustantivo de un Plan Parcial debe seguir el texto del Artículo 48 de la Ley 9/2001, respetando, como así dice textualmente, una serie de precisiones entre las cuales cabe señalar como más relevantes las siguientes :

a.- Conseguir que la trama viaria se integre en el entorno de manera coherente con las tipologías edificatorias futuras.

b.- Las parcelas tendrán la definición gráfica suficiente para poder actuar sobre ellas de manera inmediata, sin que ello impida la posibilidad de desarrollo de otras figuras como los Estudios de Detalle en los espacios en que la ordenación volumétrica así lo exija.

c.- La localización de las reservas de suelo destinadas a cumplir con las reservas mínimas de redes publicas, pretenden el mejor resultado de servicio, revalorizando el espacio urbano.

No parece de aplicación el contenido del apartado 2 del Artículo 48 antes señalado, por entender que en cualquier caso no estamos delante de un Suelo Urbanizable, como así comienza la redacción de aquel apartado.

CAPITULO 6 : DETERMINACIONES.-

6.1.- Determinaciones de la Ordenación establecida.

Siguiendo el Artículo 37 de la nueva Ley 9/2001 de 17 de Julio, cabe señalar que el **ámbito de la Unidad 24** del PGO de Alcalá de Henares **constituye un área homogénea** en la cual la tipología tanto urbana como funcional coincide con el entorno territorial, afirmación que se comprueba de la observación no solo de la planimetría del PGO sino de la realidad urbana.

Aquella planimetría, hojas 120 y 127 del plano de códigos del PGO, determina la Unidad dentro de un ámbito o Polígono denominado con él numero 37, en el cual aparece el **uso global Especial** como denominador común, es decir forma un barrio delimitado por una serie de vías, **Avenida de Meco, Cuesta de Teatinos y Avenida de Miguel de Unamuno**, que en si mismas pueden ser consideradas como elementos estructurantes limitadores de una ordenación urbanística destinada a los usos Especiales de Equipamientos Institucionales acompañados de los Terciarios y Comerciales vertebradores de los anteriores.

Parece de esta manera admisible la consideración de **coincidencia entre le ámbito y el área homogénea**, con una superficie bruta según medición topográfica de 69.298,35 m² y con una superficie edificable de 45.736,91 m² como resultado del producto de la superficie del ámbito por el coeficiente de 0,66 m²/m² de edificabilidad, llamada también “bruta” en la Ficha de condiciones Particulares del PGO, es decir de acuerdo con el Artículo 39-4.b de la Ley 9/2001 según el cual se cumple la Determinación Estructurante obligada por el Artículo 37-4 de la misma Ley.

6.2.- Determinaciones sobre cesión para Redes Publicas.-

Según la Disposición Transitoria Cuarta, punto 1-c, “En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para Redes Publicas en la presente Ley en tanto no se adapte en su

totalidad el planeamiento general a la misma mediante revisión o primera formulación”, es decir son de aplicación las cesiones previstas en la misma Ficha de Condiciones Particulares modificada.

Es de rigor tener en cuenta que la Ficha de Condiciones Particulares de la Unidad de Ejecución 24, establece el índice de edificabilidad en el concepto de “índice bruto”, es decir se trata de una determinación estructurante con la cual el aprovechamiento que resulta del producto de este índice por la superficie real del ámbito, comprende los aprovechamientos pormenorizados, sean de carácter institucional o de carácter privado lucrativo, pero no los de carácter dotacional y/o de cesión, derivados de la aplicación de los estándares para Redes Locales de la Ley 9/2001.

Se debe cumplir con la dotación de zonas libres y/o ajardinadas, correspondiente al 10% de la superficie del ámbito para ese fin, es decir la superficie mínima de 6.929,83 m², y la cesión libre y gratuita del 10% del aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento.

Así mismo el computo de la cesión de redes locales a tenor de la Ley 9/2001 supone una reserva de suelo de 30 m² por cada 100 m² edificables, es decir 13.721,10 m², de los cuales al menos el 50%, 6.860,50 m², estará dedicado a espacios libres, y el resto para otros equipamientos y servicios públicos.

6.3.- Cálculo y zonificación de aprovechamientos.-

La aplicación práctica de la ficha de Condiciones particulares debe realizarse siguiendo las particularidades que ofrece la Normativa del PGO vigente.

a.- Si bien la Ficha de Condiciones Particulares obliga a la aplicación de las Ordenanzas de PGO, Claves 20, 30 y 40, los parámetros urbanísticos se adaptan a las circunstancias y necesidades del caso que nos ocupa de acuerdo con el Artículo 5.2.12. de las Normas urbanísticas del PGO, comenzando por la elección de los coeficientes de edificabilidad.

b.- La superficie de Zona Libre o Verde se limita por el 10% de la superficie del ámbito, 6.929,83 m², habida cuenta que la que pudiera resultar de aplicar los estándares de la Ley 9/2001 produciría una superficie algo menor, como así resulta del producto de $0,5 \times 0,30 \times 45.605,22 = 6.840,78$ m².

c.- La superficie dedicada a Equipamientos de 24.844,35 m² es superior al 25% del total de la superficie ordenada, $0,25 \times 69.298,35 = 17.324,58$ m².

6.4.-Ordenación pormenorizada. Ficha de calculo.

Uso y Tipología	Superficie	Edificabilid.	Sup. Constru.	Aprovechamt.
	m2	m2/m2	m2 c	m2 c
APROVECHAMIENTOS				
20-Com. Exento.	28.612,90	1,30	37.196,77	37.196,77
30-Terc. Exento Centro Comercial.				
40-Cuarteles Polic.	9.757,05	0,55	5.366,38	5.366,38
40-Estac. Autobus	6.084,15	0,50	3.042,07	3.042,07
Suma parcial	44.454,10		45.605,22	45.605,22
CESIONES Y REDES LOCALES				
40-Equip. y Servic. Centro Cívico.	4.059,60	0,60	2.435,76 m2	
50- Zonas Libres	a-6.021,30	0,10	602,13	
	b-1.006,35	0,10	100,63	
	c-1.244,15	0,10	124,41	
Viario Publico	12.512,85			
Suma parcial	24.844,25		3.262,93	
SUMA TOTAL	69.298,35	0,66		45.605,22

6.5.- Distribución de Aprovechamientos.- Cesiones.-

Partiendo de la composición de la propiedad, establecida según apartados anteriores, en el 81,2694 % del Ayuntamiento y el 18,7306 % de la mercantil Hercules Mundial S.A., el derecho de la participación privada representa el 90% del Aprovechamiento Lucrativo, es decir del producto de $0,9 \times 0,187306 \times 45.605,22 \text{ m}^2 = 7.680,92 \text{ m}^2$, siendo el resto de 37.924,30 m2 de titulación y derecho municipal.

6.6.- Trazado y dimensiones.

Siguiendo la nueva Ley 9/2001, parece también coherente señalar que la Ordenación Pormenorizada a nivel gráfico que se deduce de la Ficha de Condiciones particulares modificada, establece dos vías con trazado norte-sur y otra transversal, este-oeste, con una situación claramente definida.

Esta malla viaria se establece con una anchura entre alineaciones de 15,00 metros lineales, compartimentando las instalaciones específicas para una **Estación de Autobuses**, los **Cuarteles de la Policía Local y Nacional**, un **Centro Cívico** de carácter municipal y un **Centro Comercial y de Ocio** de carácter privado.

Las dos vías o calles principales siguen un trazado norte-sur coincidente con el señalado como vinculante tanto en los planos del PGO como en la misma Ficha de Condiciones Particulares, sin embargo la calle transversal, con trazado este-oeste, se sitúa en alineación desplazada envolviendo la parcela destinada al uso de cuartel de la Policía y hacia el sur, para lograr una delimitación más clara de los diferentes usos, terminando en forma de “y” para unificar el tráfico y orientarlo hacia la glorieta que existe en la Avenida de Mecó al final del puente sobre la ferrovía.

Se entiende que el Artículo 47-3.b de la Ley 9/2001 permite esta adaptación de la vía o calle antes mencionada, sin que ello deba ser considerado como modificación de planeamiento superior.

C.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN.

CAPITULO 7.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Para enfocar este Capítulo con arreglo a la nueva Ley 9/2001 del 27 de Julio es necesario seguir la pauta del Título III “Ejecución del Planeamiento” y empezar por el Artículo 106, según el cual la iniciativa privada precisa contar con representación superior al 50% de los propietarios de la superficie del ámbito.

Admitiendo que la iniciativa es de carácter privado como así especifica la Ficha de Condiciones Particulares del PGO., aunque el propietario mayoritario sea el Ayuntamiento, y que ese 50% se cumple con holgura, se dan por conocidos los **datos del Registro de la Propiedad** y continuar con la redacción del **Plan Parcial** que nos ocupa, para terminar con el **Proyecto de Urbanización**.

El mismo Artículo señala la obligación de tramitar una Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, para el caso de existencia de dos o más propietarios, como es el caso que nos ocupa, y de haber insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia a lo expuesto no parece necesario establecer la secuencia de “plazos” que exigía la Ley 4/84 de la Comunidad de Madrid, habida cuenta que la serie de documentos antes señalados parece deben ser tramitados al tiempo, sin embargo el Artículo 78.2 dice que los Planes de Ordenación, al establecer la ordenación pormenorizada, fijaran plazos mínimos y máximos para la ejecución de los sectores o unidades de ejecución y para la edificación de los solares.

En este sentido se fijan como periodos mínimos y máximos para la gestión del planeamiento de 6 y 12 meses así como para la ejecución de la urbanización, comenzando a contar para esta desde el final de aquella gestión, y para la edificación de 12 y 24 meses de la misma manera a partir del final de la urbanización.

CAPITULO 8.- COMPROMISOS Y GARANTIAS.

Siguiendo el Artículo 108 de la misma Ley 9/2001, parece lógico señalar como preceptiva la obligación de constituir garantía suficiente a favor del Ayuntamiento del 10% del importe de las obras de urbanización, sin perjuicio de que todas las entidades u órganos participes, puedan constituirse en Junta de Compensación en la cual se interprete los derechos y obligaciones de cada uno según posibles convenios a celebrar con el Ayuntamiento.

Así mismo siguiendo el Artículo 136 de la misma Ley, la conservación de la urbanización deberá ser resuelta por la misma Junta de Compensación, o encomendada a una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación cuya formalización sustituiría a la anterior.

D.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

Aunque la Ley 9/2001 no especifica con claridad la procedencia de añadir en el texto de un Plan Parcial un Estudio Económico Financiero, quizás porque orienta el procedimiento de forma que se tramite al mismo tiempo el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización, en el cual debe aparecer con detalle la medición y evaluación económica, en previsión de los mismos y como base de trabajo para futuras negociaciones, se añade con cierto detalle el siguiente Estudio Económico Financiero.

CAPITULO 9.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.

El Proyecto de Urbanización que se realice, conforme establece el artículo 97 de La Ley 9/2001, contendrá en detalle los costes de urbanización, incluyendo los preceptivos cuadros de precios y un estado de mediciones y presupuesto exhaustivo, además de todos los documentos preceptivos para dicho proyecto.

No obstante, se efectúa una estimación del importe total de las obras de urbanización y unido con el coste estimado de gestión nos sirva para obtener conclusiones relativas a la viabilidad del proyecto.

9.1.- Datos del Ambito de la Unidad de Ejecución.

Se traen a este apartado los datos de superficies de la Unidad de Ejecución al objeto de obtener los valores de repercusión.

-Superficie de la Unidad de Ejecución (suelo bruto)...69.298,35 M2.

-Superficie construida.....45.605,22 M2.

9.2.- Evaluación de los gastos de Urbanización y Estudio Económico Financiero.

CAPÍTULO I.- EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN.

Comprende el presente capítulo las obras de movimientos de tierras para apertura de calles, transportes de tierras, compactaciones, base de hormigón y capa de rodadura de viarios, encintados de aceras, creación de bases y pavimentación de aceras con formación de alcorques etc., estimando un importe de 511.523,94 EUROS.

CAPÍTULO II.- RED DE SANEAMIENTO.

Comprende la totalidad del zanjeado, cama de arena, tuberías, rellenos de zanjas, pozos de registro, acometidas individualizadas de saneamiento, arquetas, acometida a la red general, así como todos los elementos necesarios para crear la red de saneamiento de la Unidad de Ejecución, estimando un importe total de94.546,91 EUROS.

CAPÍTULO III.- RED DE AGUA.

Consistirá en la totalidad del zanjeado, cama de arena, tuberías, rellenos de zanjas, arquetas, valvulería, injerto con la red existente, acometidas individualizadas, así como todos los elementos necesarios para crear la red de distribución de agua de la Unidad de Ejecución, asimismo la totalidad del zanjeado, cama de arena, tuberías, rellenos de zanjas, arquetas, electroválvulas, hidrantes, así como todos los elementos de corte y otros necesarios para crear

la red de distribución para el riego de la totalidad de las zonas verdes, estimando un importe total de56.007,12 EUROS.

CAPÍTULO IV.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO .

Comprende la totalidad delzanjeado, cama de arena, tendido de tubos, rellenos de zanjas, arquetas, cableado, acometida a la red general, centros de transformación, retranqueo de Línea de Alta Tensión, así como todos los elementos necesarios para crear la red de distribución de energía eléctrica de la Unidad de Ejecución. Así mismo, la totalidad delzanjeado, cama de arena, tendido de tubos, rellenos de zanjas, arquetas, cableado, acometida a la red general, instalación de postes y luminarias apropiados y suficientes tanto de viario como de zonas verdes, así como todos los elementos necesarios para crear la red de distribución de alumbrado público de la Unidad de Ejecución. Estimando un importe total de.....247.806,66 EUROS.

CAPÍTULO V.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS.

Comprende la totalidad delzanjeado, cama de arena, tendido de tubos, rellenos de zanjas, arquetas, así como todos los elementos necesarios para crear la red de distribución de gas de la Unidad de Ejecución, estimando un importe total de60.220,27 EUROS.

CAPÍTULO VI.- RED DE COMUNICACIONES.

Comprende la totalidad delzanjeado, cama de arena, tendido de tubos, rellenos de zanjas, arquetas, así como todos los elementos necesarios para crear la red de distribución de comunicaciones de la Unidad de Ejecución, estimando un importe total de41.701,00 EUROS.

CAPÍTULO VII.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.

Comprende la totalidad de plantaciones apropiadas y suficientes para zonas verdes y arbolado de calles conforme a estudios climatológicos de la zona que implique un uso adecuado de los recursos hídricos, para lo que se tendrán en cuenta los criterios establecidos por la Concejalía de Ciudad Sostenible de este Excmo. Ayuntamiento. Incluye también la instalación del mobiliario urbano adecuado y suficiente para la creación de espacios dignos como son bancos, papeleras, vallado de espacios ajardinados, vallados adyacentes a zonas de

cruce, fuentes, bolardos así como otros elementos necesarios en la Unidad de Ejecución, estimando un importe total de50.526,11 EUROS.

CAPÍTULO VIII.- SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO.

Comprende la totalidad de la señalización horizontal y vertical correspondiente al viario de la Unidad de Ejecución, estimándose un importe total de3.808,36 EUROS.

CAPÍTULO IX.- SEGURIDAD Y SALUD.

Incluye este capítulo las previsiones respecto a prevención de riesgos de accidentes y, enfermedades profesionales durante la ejecución de las obras, y las instalaciones preceptivas de higiene y bienestar de los trabajadores, de acuerdo con el Real Decreto 1627/1.997, de 24 de Octubre, por el que se implanta la obligatoriedad de la inclusión de un Estudio de Seguridad y Salud en los proyectos de edificación y obras públicas, estimando un importe para esta Unidad de Ejecución de 38.869,93.- EUROS.

X.1.1.- RESUMEN DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN

El avance de presupuesto de la urbanización en este P.P. es el mostrado en el siguiente cuadro, cuyo importe total de ejecución material asciende a 1.105.010,31 EUROS.

	CONCEPTO	EUROS
CAP. I	Explanación y Pavimentación	511.523,94
CAP. II	Red de saneamiento	94.546,91
CAP. III.	Red de agua	56.007,12
CAP. IV.	Energía eléctrica y alumbrado público	247.806,66
CAP. V.	Red de gas	60.220,27
CAP. VI.	Red de comunicaciones.	41.701,00
CAP. VII.	Jardinería y mobiliario urbano	50.526,11
CAP. VIII.	Señalización y balizamiento.	3.808,36
CAP. X.	Seguridad y salud.	38.869,93
	TOTAL COSTE EJECUCIÓN MATERIAL	1.105.010,31

Esta cantidad total dividida entre las superficies correspondientes, da los siguientes valores de repercusión:

- Por m2. sobre suelo bruto del Sector.....16,17 EUROS/M2.
- Por m2. de superficie construída.....24,50 EUROS/M2.

Estos valores se consideran coherentes con los precios medios de urbanización actuales en urbanizaciones análogas.

X.1.2.- PRESUPUESTO DE GESTIÓN.

Refleja los gastos, distintos a los conceptuados anteriormente, que se prevé han de realizarse para completar la ejecución del planeamiento, y van desde los estudios previos necesarios hasta honorarios facultativos, gastos de escrituras, administración, tasas y otros. La estimación realizada se recoge en el siguiente cuadro.

CONCEPTO	EUROS
Documentación e información	3.000,00
Estudios geotécnicos.	4.000,00
Honorarios P.P. y P. Reparcelación	60.000,00
Honorarios P. Urbanización.	120.000,00
Escrituras Registro.	6.000,00
Gastos de administración	30.000,00
Tasas	30.000,00
Otros	30.000,00
TOTAL PRESUPUESTO DE GESTIÓN	283.000,00

X.1.3.- COSTE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Sumando la ejecución material de la urbanización y los costos de gestión obtenemos un total de1.388.010,31 EUROS.

X.1.4.- VIABILIDAD.

Teniendo en cuenta el coste total obtenido en el apartado anterior, en el que no se incluye el valor del suelo, se obtienen los siguientes valores de repercusión:

- Por m2. sobre suelo bruto del Sector.....20,31 EUROS/M2.

- Por m2. de superficie construida.....30,77 EUROS/M2.

Valores de repercusión aceptables teniendo en cuenta que no se incluye el valor del suelo. Estos valores son inferiores a los precios medios de repercusión que aparecen en la Ponencia de Valores Catastrales vigente en Alcalá de Henares.

CONCLUSIÓN.-

Según el anterior Estudio, se pone de manifiesto la viabilidad económica del desarrollo del Plan Parcial que se promueve al resultar un valor final coherente, conclusión que añadida al contenido de todo el documento, se entiende suficiente para iniciar el trámite de aprobación como planeamiento de desarrollo de la Unidad de Ejecución, 24, de acuerdo con los artículos 57 y siguientes de la Ley 9/2001 de 27 de julio de la Comunidad de Madrid.

E.- NORMAS URBANISTICAS.

TÍTULO 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 de la U.E. 24.
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 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. Relación con el Planeamiento Superior.

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

Artículo 3. Vigencia y Obligatoriedad.

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

Artículo 4. Carácter y Sistemas de Actuación

1. El Presente Plan Parcial se entiende de iniciativa privada. El sistema de actuación será el de Compensación.

Artículo 5. Documentación del Plan Parcial.

1. La documentación del P.P. consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Memoria Descriptiva y Justificativa.
- Organización y Gestión.
- Estudio Económico Financiero.
- Normas Urbanísticas Generales y Particulares.
- Anexos.
- Planos de Ordenación, Información y Planeamiento.

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

Artículo 6. Interpretación de los Documentos.

1. Las Ordenanzas de Edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la memoria.

2. El P.P. presenta determinaciones con carácter vinculante y con carácter indicativo. Las primeras, vinculantes, presentan instrucciones precisas que habrán de ser atendidas en todo en los proyectos que desarrollen el P.P.. Las segundas, indicativas, tienen el carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante demostración expresa de la conveniencia y oportunidad y de la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adopte. De no mediar dicha demostración expresa, o de no estimarse suficientes los argumentos aportados, deberán respetarse las determinaciones indicativas.

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

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

4. En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala primarán sobre los de menor.
5. En caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresa, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.
6. En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:
 - Trazado y tipo de viario.
 - Condiciones y características generales de las redes.
7. Tendrán carácter indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:
 - Red de abastecimiento y distribución de agua.
 - Red de saneamiento.
 - Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
 - Red de abastecimiento y distribución de gas.
 - Red de telefonía.

Artículo 7. Remisión al planeamiento General.

1. A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, las ordenanzas se remiten a:
 - Las del P.G.O.U. vigente.
 - Las demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el P.P. y como subsidiarias en cuanto no se contradigan con el P.P.
2. En lo sucesivo, toda referencia al Plan General de Ordenación Urbana quedará identificada con las siglas P.G.O.U.

TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 8. Competencias.

1. La redacción y tramitación del presente P.P. corresponde al Ayuntamiento que ostenta la representación de la propiedad mayoritaria del suelo.

2. Al Gobierno Central, a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento les corresponde la ejecución de los elementos de Redes Generales y dotaciones de acuerdo con sus atribuciones respectivas y con las precisiones recogidas al efecto en el P.G.O.U.

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

Al objeto de completar, detallar o pormenorizar las determinaciones de este P.P. podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en los Artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del 17 de Julio. La delimitación y alcance de los mismos se atenderá en lo general a lo dispuesto en el artículo 10 de estas Normas, y en lo particular a lo indicado para ciertos ámbitos en el Título 4 de estas Normas.

Artículo 10. De los Estudios de Detalle.

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación y de las áreas libres privadas fijadas por el P.P. podrán variarse mediante Estudio de Detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - No estar explícitamente prohibida por el P.P. la redacción de Estudio de Detalle.
 - Respetar los condicionantes explícitos vinculantes que hubieran sido fijados por el P.P. para el ámbito correspondiente.
 - No suponer variación en las condiciones de edificabilidad, total o por usos, ni en el régimen de usos.
 - No incrementar el número de plantas ni la altura de la edificación permitidos por las ordenanzas.
 - No alterar la disposición, carácter, forma o superficie de los espacios libres públicos, ni privados vinculantes, no de las áreas dotacionales señaladas por el P.P., pudiendo por el contrario ampliarlas en superficie sin incrementar su edificabilidad.
 - No suponer 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.

Art. 12. Polígonos.

El P.P. propone el desarrollo de la Unidad de Ejecución como única.

Art. 13. Proyecto de Urbanización.

1. La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. El Proyecto podrá subdividirse en fases siempre que cada fase prevea, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche en las fases sucesivas.
3. La conclusión de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a efecto del otorgamiento de Licencias.
4. El diseño de viario en el Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta la jerarquización viaria señalada en los Planos de este P.P. y cumplirá las condiciones de diseño especificadas en el P.G.O.U., en lo que sea de aplicación.

Artículo 14. Licencias.

1. Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en la 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 de Régimen Local y en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Artículo 15. Condicionantes de Otorgamiento de Licencias.

1. El ejercicio de la facultad de edificación quedará regulado por lo dispuesto en 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.

TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO 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 dotacionales aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad y espacios libres, y de equipamientos y servicios, sean públicos o privados.
3. El Plan califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.
4. Se entiende por “zona” el ámbito continuo o discontinuo, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.
5. El ámbito cubierto por el P.P. se ha dividido en zonas identificadas en el Plano de Zonificación del Proyecto en trama identificatoria y con las siglas que a continuación se expresan:
 - Centro Comercial y Terciario. CCT:
 - Centro Cívico CC.
 - Estación de Autobuses EA.
 - Cuartel Policía Nacional y Local PNL.
 - Espacio Libre Público E.P.
 - Viario local V.L.

Artículo 18. Asignación de la Edificabilidad.

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

- Índices de edificabilidad, expresada en metros cuadrados, contruidos 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 Reparcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados contruidos totales y por uso.

Artículo 19. Definiciones Generales.

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

Artículo 20. Definiciones particulares.

1. En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las Definiciones Particulares de estas normas o complementadas con las expresadas en el P.G.O.U.. En caso de conflicto o contradicción primarán las del P.G.O.U.

Artículo 21. Condiciones generales.

1. En el ámbito del Plan Parcial serán de plena aplicación las condiciones establecidas por el P.G.O.U. con las mayores exigencias o precisiones que se establecen en el presente capítulo.

Artículo 22. Condiciones de Ordenación.

Además de las prescripciones del P.G.O.U. registrarán 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 contruidos por tanto por: límites del sector, viario, líneas de cambio de zona. Podrán identificarse singularmente mediante números o subíndices y establecerse condiciones específicas para cada una de ellas.
2. Linderos de Parcelas Especiales: En parcelas de esquina se entiende como frente su dimensión menor y como fondo el lindero opuesto.
3. Envoltente de Alineaciones: Se denomina así a 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 lo largo de las rasantes en los pares de alineaciones exteriores opuestas.

4. Rasante del Terreno: A efectos de la aplicación de las limitaciones de altura del P.G.O.U. y demás casos en que fuera de aplicación, se entiende por rasante del terreno la cota altimétrica de terminación de las superficies no ocupadas por edificación conforme queden definidas en el proyecto de edificación de cada parcela.

Artículo 23. Condiciones de la Superficie Edificable.

Además de Las prescripciones del P.G.O.U. regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales.

1. Cómputo de Superficie Construida: Se computará conforme establece el P.G.O.U. excluyendo la superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1,5 m.
2. Altura de edificación: Se entenderá medida desde la rasante del terreno hasta la arista de coronación.
3. Cómputo de la Altura de la Edificación: Se realizará desde la rasante del terreno.
4. Cubiertas de la Edificación: Con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una inclinación de treinta grados sexagesimales (30°) respecto de la línea de cornisa de la planta cubierta salvo que las ordenanzas particulares impusiesen mayores limitaciones. El origen o arista inferior de la cubierta podrá como máximo situarse a un metro por encima de la línea de cornisa de la planta a la que cubra.
5. Plantas: Las definiciones de Planta Sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante del terreno. El techo del semisótano (cara inferior del forjado) podrá rebasar la línea de rasante en un metro (1m.).
6. Edificabilidad bajo cubierta: La superficie ocupable bajo cubierta no computará al efecto de número de plantas pero sí a efectos de edificabilidad conforme al punto 1 de este artículo.
7. Cuerpos volados cerrados: no se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos.
8. Línea de fachada: Línea correspondiente a la proyección vertical de la línea de fachada.
9. Línea de edificación vinculante: Cuando el P.P. en sus Planos normas o los Estudios de Detalle señalan línea de edificación vinculante, el plano de fachada debe situarse en ella en

al menos tres cuartas partes de su longitud. Las diferencias entre plano de fachada y línea de edificación vinculante solo podrán deberse a : retranqueos parciales; cortes en la edificación definidos en el punto 10 de este Artículo; patios abiertos a fachada cuyo fondo no exceda a seis metros ciñéndose en lo demás al P.G.O.U. y los Estudios de detalle.

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

- Una línea paralela a la alineación exterior, situada a la separación mínima al frente de parcela que hubiera sido fijada por estas Normas para la zona correspondiente.
- El límite inferior del área de movimiento, si hubiera sido fijado expresamente.

11. Cortes en la Edificación: Se considera como corte en la edificación una discontinuidad entre cuerpos edificados que por sus características no puede quedar sujeta a las reglas de separación de bloques, sino al régimen de patios. Estarán sujetas a este régimen:

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

12. Pasos en la Edificación: Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como máximo a la planta baja y primera, pero sin alcanzar a la totalidad de la altura. Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros. Si tuvieran 5 ó 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 parámetros enfrentados a ambos lados del corte.
- Altura: el doble de la altura libre del corte.

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

Artículo 24. Elementos fijos de los Proyectos.

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

Artículo 25. Condiciones Ambientales.

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

Artículo 26. Relación Parcela-Edificación: Proyecto Unitario.

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

- El tratamiento de las superficies o elementos de edificación a los que se proyecta adosar edificaciones de fases sucesivas.
- 3. Una vez ejecutada una fase podrán presentarse reformados de proyecto de las fases sucesivas.

Artículo 27. Cómputo de Edificabilidad.

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

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

Será de obligado cumplimiento lo establecido en el P.G.O.U. con las siguientes condiciones adicionales:

1. Reserva de plazas de Aparcamiento para Minusválidos: los proyectos de edificación en cada parcela reservarán al menos un 2% de las plazas para el uso exclusivo de minusválidos con una dimensión mínima de 3.5*4.5 m..
2. Residuos Sólidos: En la edificación de vivienda colectiva y en la no residencial deberán preverse cuartos o depósitos de residuos sólidos en las debidas condiciones de ventilación y registro protegido de vistas desde la vía pública pero fácilmente accesible a los servicios de recogida.

Artículo 29. Seguridad frente a incendios.

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

Artículo 30. Condiciones de la Urbanización.

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

1. Viario: incluirá previsiones para la compatibilización de las conducciones bajo acera de las distintas conducciones.
2. Aparcamiento en vía pública: preverá al menos un 2% redondeado a mayores de plazas para minusválidos, de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Planeamiento.
3. Recogida de residuos sólidos: fijará las condiciones específicas de diseño a que habrán de ceñirse los depósitos a que hace referencia el Artículo 28.4 de estas Normas.
4. Señalización: podrá establecer las condiciones específicas de diseño a que habrá de adecuarse la construcción de los elementos fijos y móviles de señalización incluyendo:
 - Señalización vertical viaria.
 - Señalización horizontal viaria.
 - Mobiliario urbano.
5. Elementos Tipo: el Proyecto de Urbanización podrá además establecer condicionantes o diseños-tipo para elementos de construcción privada tales como vallas, dispositivos de recogida de basuras, con especial incidencia en la escena urbana pública pese a ser de construcción privada.

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

Artículo 31. Condiciones generales de los Usos.

1. En el ámbito del P.P. serán de aplicación las condiciones generales de los usos incorporados en el P.G.O.U. con las mayores precisiones establecidas en estas Normas.
2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el P.G.O.U. con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de ese P.P..
3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en característicos y compatibles permitidos, e incompatibles. Se consideran incompatibles

y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de la zona.

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

Artículo 32. Aparcamientos.

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.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN.

Artículo 33. Proyecto de Reparcelación.

1. El Proyecto de Reparcelación del P.P. supone la aprobación simultánea de la parcelación en él definida.
2. El Proyecto de Reparcelación 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.

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 zona, sea cual sea el Nivel fijado en el P.P. siempre que se respete lo estipulado en el punto 1 precedente.

Artículo 35. Subdivisión de parcelas.

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

Artículo 36. Redefinición de Parcelario.

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

TÍTULO 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 las Condiciones Generales de estas Normas y, el P.G.O.U..
3. En todo caso se deberá cumplir la normativa Supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo 38. Obras Admisibles.

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

Artículo 39.- Distribución Volumétrica.

Admitida la peculiaridad de los objetivos planteados en las áreas edificables definidas por el Plan Parcial, será obligatorio redactar un Estudio de Detalle para la parcela S-1 relativa al Centro Comercial, teniendo en cuenta las singulares características de estas edificaciones y la dotación de accesos y aparcamientos que deben contemplar.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS ZONAS.

1.- CLAVE 20. COMERCIAL EXENTO.

1.1. Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo, complementado con los usos de oficinas, ocio y restauración y con ocupación parcial del solar según se determine por la gestión de un Estudio de Detalle.

1.2. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de las determinaciones y distribución volumétrica fijados por Estudio de Detalle.

1.3. Retranqueos.

Serán libres según los retranqueos fijados por Estudio de Detalle con un mínimo de 3,00 metros y/o 5,00 metros para permitir resolver los accesos de vehículos de bomberos.

1.4. Parcela mínima.

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

1.5. Frentes de parcela.

Será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada.

1.6. Superficie de ocupación máxima.

Será del 65 (sesenta) % de la superficie neta de la parcela. Previa justificación ponderada podrán exceptuarse de este computo aquellos espacios cubiertos con carácter de plaza o ágora, que cumplan una función de distribución y articulación en el conjunto de la edificación.

1.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no excederá del 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad, excepto con el destino de cines o auditorios cuya necesidad de altura deberá ser debidamente ponderada en análisis específico.

1.8. Edificabilidad.

Será de 1,30 (uno con treinta) m²/m², medidos sobre parcela neta.

1.9 Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 1.1, 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.

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

b) Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

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.

Compatible en todos los grupos para los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrolle.

f) Hostelería.

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

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

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

h) Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Compatibles los grupos I y II, en situación A. 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.

2.- CLAVE 30. TERCIARIO EXENTO.

2.1.- Definición.

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

2.2.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de las determinaciones y distribución volumétrica fijados por Estudio de Detalle.

2.3.- Retranqueos.

Serán libres según los retranqueos fijados por Estudio de Detalle con un mínimo de 3,00 metros y/o 5,00 metros para permitir resolver los accesos de vehículos de bomberos.

2.4.- Parcela mínima.

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

2.5.- Frentes de parcela.

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

2.6.- Superficie de ocupación máxima.

Será de 50 (cincuenta) % de la superficie de la parcela. . Previa justificación ponderada podrán exceptuarse de este computo aquellos espacios cubiertos con carácter de plaza o ágora, que cumplan una función de distribución y articulación en el conjunto de la edificación.

2.7.- 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 del 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

2.8.- Edificabilidad.

Será de 1,30 (uno con treinta) m²/m², medidos sobre parcela neta.

2.9.- Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art.2.1. 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.

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

b) Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

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

d) Comercial.

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

f) Oficinas.

Característico en grupos I y II, en situación G.

g) Hostelería.

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

h) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

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

i) Educativo.

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

j) Sanitario-asistencial.

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

k) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l) Deportivo.

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

m) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

o) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

3.- CLAVE 40. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

3.1.- 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 los linderos.

Dentro del conjunto de letras que determinan el tipo de uso característico, parece evidente que en este caso son las P, servicios públicos e infraestructuras y la M, defensa y orden publico.

3.2.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de las determinaciones y distribución volumétrica fijados por Estudio de Detalle.

3.3.- Retranqueos.

Serán libres según los retranqueos fijados por Estudio de Detalle con un mínimo de 3,00 metros y/o 5,00 metros para permitir resolver los accesos de vehículos de bomberos.

3.4.- Parcela mínima.

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

3.5.- Frentes de parcela.

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

3.6.- Superficie de ocupación máxima.

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

3.7.- 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% de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

3.8.- Edificabilidad.

Será de 0,55 y 0,50 (cero coma cincuenta y cinco y cero coma cincuenta) m²/m², medidos sobre parcela neta para cada uno de los usos de Cuarteles de Policía y Estación de Autobuses respectivamente.

3.9.- Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido den el art. 3.1., 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 e incluso el IX, en situaciones D y G.

b) Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

Compatible la categoría 2ª, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.

d) Comercial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) Oficinas.

Compatible en todos los grupos para los servicios administrativos propios del establecimiento, como parte de programa del uso característico.

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 de 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 III, IV, V y VI, cualquier situación.

i) Sanitario-asistencial.

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 G y H. Prohibido en todos los demás casos.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

4.- CLAVE 51. ESPACIOS LIBRES (GRADO 2).

4.1.- Definición.

Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, el cual se restringe a la provisión de los mínimos servicios imprescindibles para el buen mantenimiento del espacio ajardinado.

4.2.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres.

4.3.- Retranqueos.

Las diferentes edificaciones deberán separarse entre sí un mínimo de 50 (cincuenta) metros.

4.4.- Parcela mínima.

No se fija parcela mínima, quedando su superficie supeditada a la de los usos autorizados.

4.5.- Frentes de parcela.

No se fijan.

4.6.- Superficie de ocupación máxima.

La ocupación es del 10%, (diez por ciento)

4.7.- Alturas de la edificación.

Será libre.

4.8.- Edificabilidad.

La edificabilidad es de 0,10 m²/m², (cero con diez metro cuadrado sobre metro cuadrado).

4.9.- Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 4.1, 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. En todo caso, al tratarse de espacios de

titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que este determine.

a) Automóvil.

Compatible el grupo I, siempre que no rebase el 5 (cinco) % de la superficie neta de la parcela. Compatibles los grupos II, III y IV, sólo bajo rasante, siempre que la superficie construida no rebase el 20 (veinte) % de la superficie de la parcela, y cumpla las demás condiciones fijadas para este uso en el epígrafe 3 del Capítulo 14 del Título V de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. actualmente en vigor. 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.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

f) Hostelería.

Compatibles los grupos I y II en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatibles los grupos IV y V en cualquier situación. Prohibido en todos los demás casos.

h) Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, en proporción a la máxima superficie de ocupación. Prohibido en todos los demás casos.

l) Espacios libres y zonas verdes.

Característico en grupo II.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

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

n) Red viaria.

Compatible la ejecución de red viaria propia del espacio público. No se autoriza la ejecución de infraestructura de comunicación con otras zonas, a través de los espacios libres en los que dichas vías no hayan sido previamente recogidas por el planeamiento.

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 23 de abril de 2004, ejemplar de la Modificación Puntual del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución nº 24 aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes 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 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.