

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 33-D “CUADERNILLOS” DEL PLAN GENERAL
DE ALCALÁ DE HENARES

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	3
1.1. Uso global y usos pormenorizados	3
1.2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados	3
1.3. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos	3
1.4. Calificación y Gestión de los terrenos destinados a redes públicas.....	3
1.5. Congruencia de la modificación con el Planeamiento General.....	4
1.5.1. Delimitación del sector 33-D y del área homogénea o de reparto	4
1.5.2. El uso global del sector	4
1.5.3. Superficie edificable homogenizada o aprovechamiento techo.....	5
1.5.4. La dotación pública	5
CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	6
2.1. Estructura viaria y servicios urbanos	6
2.2. Garantías de viabilidad técnica de la propuesta.....	8
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	9
CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	18
4.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística	18
4.2. Obtención y ejecución de redes públicas	19
4.3. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías de planeamiento	19
DOCUMENTOS DEL PLANEAMIENTO ANTECEDENTE ALTERADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	19
Documento 1. Memoria.	19
Documento 3. Planos de proyecto	19
Documento 4. Ordenanzas reguladoras	19
CONCLUSIÓN.....	21

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. Uso global y usos pormenorizados

El uso global del sector es Terciario Comercial. Los usos pormenorizados son los siguientes:

- Comercio y Ocio
- Comercial exento e Industria exenta, nido, adosada y tecnológica
- Deportivo
- Equipamientos varios
- Zona verde pública
- Viario público

1.2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados

Se mantienen los del planeamiento antecedente referidos al área de reparto:

USO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
INDUSTRIAL EXENTA	0,25
INDUSTRIAL NIDO	0,35
INDUSTRIAL ADOSADA	0,30
INDUSTRIAL TECNOLÓGICA	0,30
COMERCIO Y OCIO	0,45
COMERCIAL EXENTA	0,45
DEPORTIVO GRADO 1 INTENSIVO	0,10
DEPORTIVO GRADO 2 EXTENSIVO	0,04

1.3. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos

No se altera el aprovechamiento del sector, fijado en 19.793 uas.

1.4. Calificación y Gestión de los terrenos destinados a redes públicas

Las redes públicas existentes se mantienen inalteradas, a excepción del incremento de viario, y suponen las siguientes superficies:

Red Pública	Parcela	Superficie m ² s
Equipamientos varios	EQ	4.264,00
Espacio Libre / Zona verde	ZVP 1	3.001,00
	ZVP 2	7.982,00
Viario		11.037,00
Total		26.284,00

1.5. Congruencia de la modificación con el Planeamiento General

De conformidad con la distinción legal entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas contenida en la LSCM se justifica que mediante la modificación propuesta no se altera (i) el uso global o característico del sector 33-D “Cuadernillos”; (ii) su aprovechamiento urbanístico; (iii) la delimitación del área homogénea (o de reparto); (iv) la delimitación del sector.

Se analiza en los siguientes apartados.

1.5.1. Delimitación del sector 33-D y del área homogénea o de reparto

El modificación del Plan Parcial no altera la delimitación del sector ni del área de reparto, AR1, y limita su alcance a las parcelas A1, B1 y B2-B3.

1.5.2. El uso global del sector

En función del artículo 5.2.2. de las NN.UU. del Plan General, son usos globales los que caracterizan los sectores o ámbitos de planeamiento.

Como se ha explicado en el apartado informativo, el uso global del sector es el Terciario Comercial, que es el que caracteriza al sector, asignación de uso global que es congruente con la definición del mismo en el LSCM.

Según se explicado en apartados anteriores, en la ficha de condiciones particulares del sector, se recoge, de forma errónea que el uso global del sector 33-D “Cuadernillos” es el “Mixto”, sobre la base de la coexistencia de varios usos en el sector, circunstancia que tiene lugar en la práctica totalidad del resto de sectores del municipio sin que se tengan la condición de “mixtos”.

Sin embargo, se observa que la ficha no determina dos usos globales (esto es, dos usos al 50% en el sector) sino que fija un uso global, Terciario y, entre los distintos usos pormenorizados ordenados, figura el Industrial, *“únicamente para parcelas cuyo fin sea la ampliación de la industria Montenegro Ibérica”*. Y, finalmente, señala que su proporción será la que determine el Plan Parcial.

Desaparecida la industria Montenegro Ibérica, causa de la inclusión en inicio del uso industrial en el sector, resulta conveniente clarificar, en los términos legales vigentes, la condición del terciario comercial como uso global del sector, en concordancia con lo expuesto en el pg. 161 de la Memoria del PG:

“Los otros sectores que completan la A.R. 1ª sin haber iniciado su tramitación aunque sí negociaciones con el Ayuntamiento son:

- Sector 33-D. Apoyado sobre el tramo Este de la antigua N-II, se prevé que este sector recoja la ampliación de la fábrica Montenegro, dedicando el resto de su suelo a usos terciario y liberando un área de aparcamiento al servicio del apeadero de la Universidad.”

1.5.3. Superficie edificable homogenizada o aprovechamiento techo

Tal y como se justifica en esta Memoria, el aprovechamiento techo se mantiene inalterado para el conjunto del sector.

Para garantía de lo anterior, la nueva clave 91 incluye las regulaciones adecuadas para que, si se incrementa en la parcela A1-B1 el uso comercial en detrimento del industrial deba a su vez reducirse la superficie edificable materializable, de tal forma que el aprovechamiento máximo asignado no sea en ningún caso excedido.

1.5.4. La dotación pública

El nuevo viario ordenado por esta modificación forma parte de la red local y no tiene carácter estructurante. Está en cualquier caso en consonancia con las condiciones de la ficha del sector, en tanto que en ella se señala que (i) *La superficie destinada a viario es indicativa y (ii) . El Plan Parcial determinará el viario interior, que no podrá acometer directamente a la N-TT, sino a través de la vía del SS.GG. que conecta dicha autovía con el aparcamiento de disuasión localizado junto al apeadero del FFCC.*

CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1. Estructura viaria y servicios urbanos

La prolongación de la Avenida de Don Juan Tenorio propone una nueva distribución de la misma, con dos carriles centrales por sentido y aceras laterales. Esta organización propuesta es indicativa, debiendo ser el correspondiente proyecto constructivo el que defina su final composición.

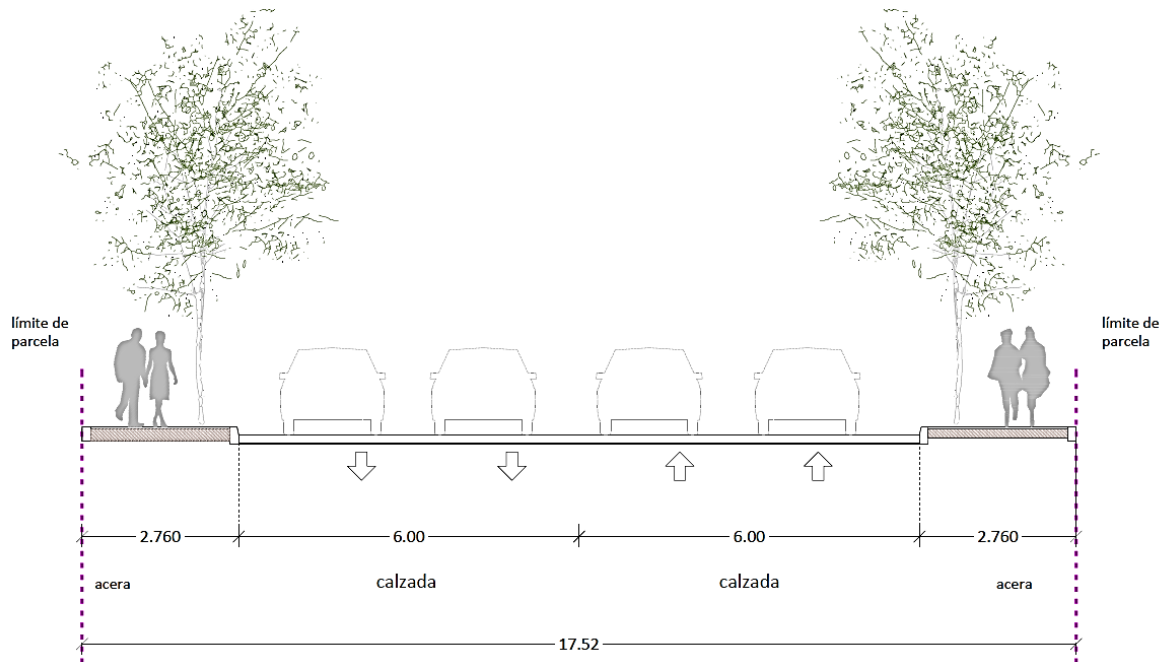


Imagen de la sección indicativa del nuevo viario propuesto

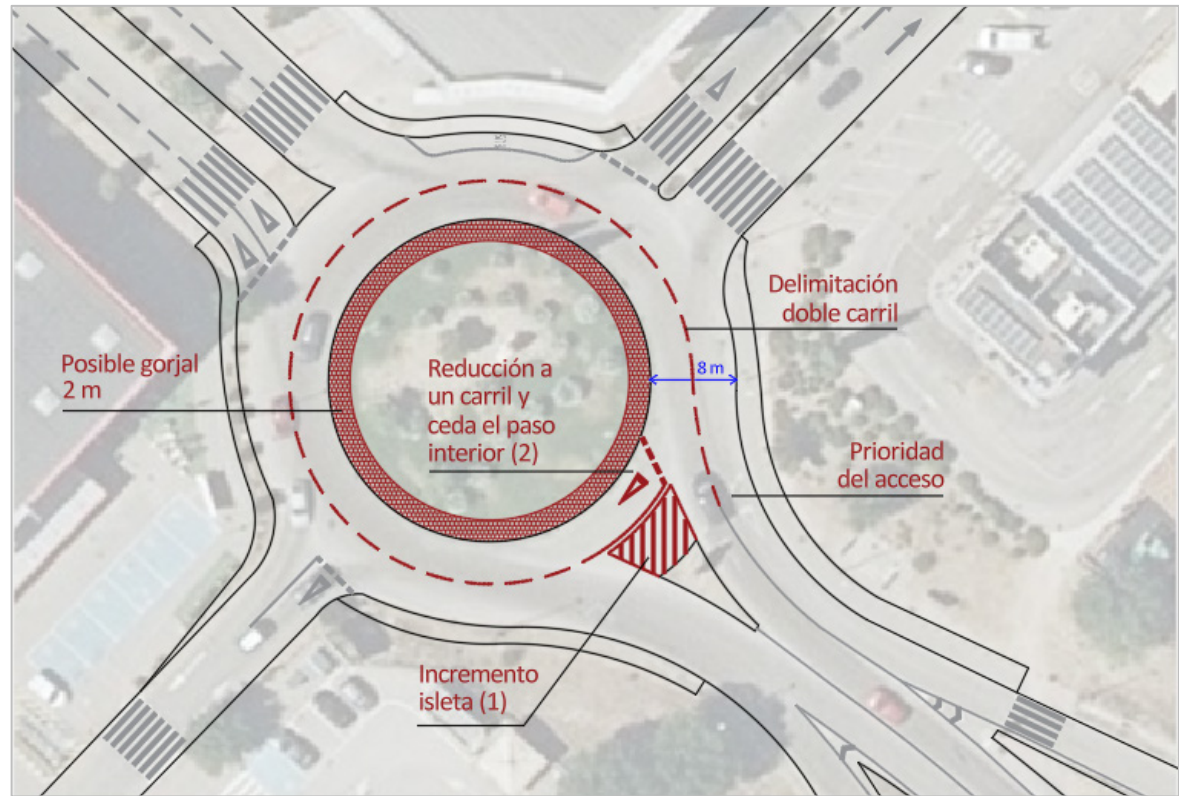
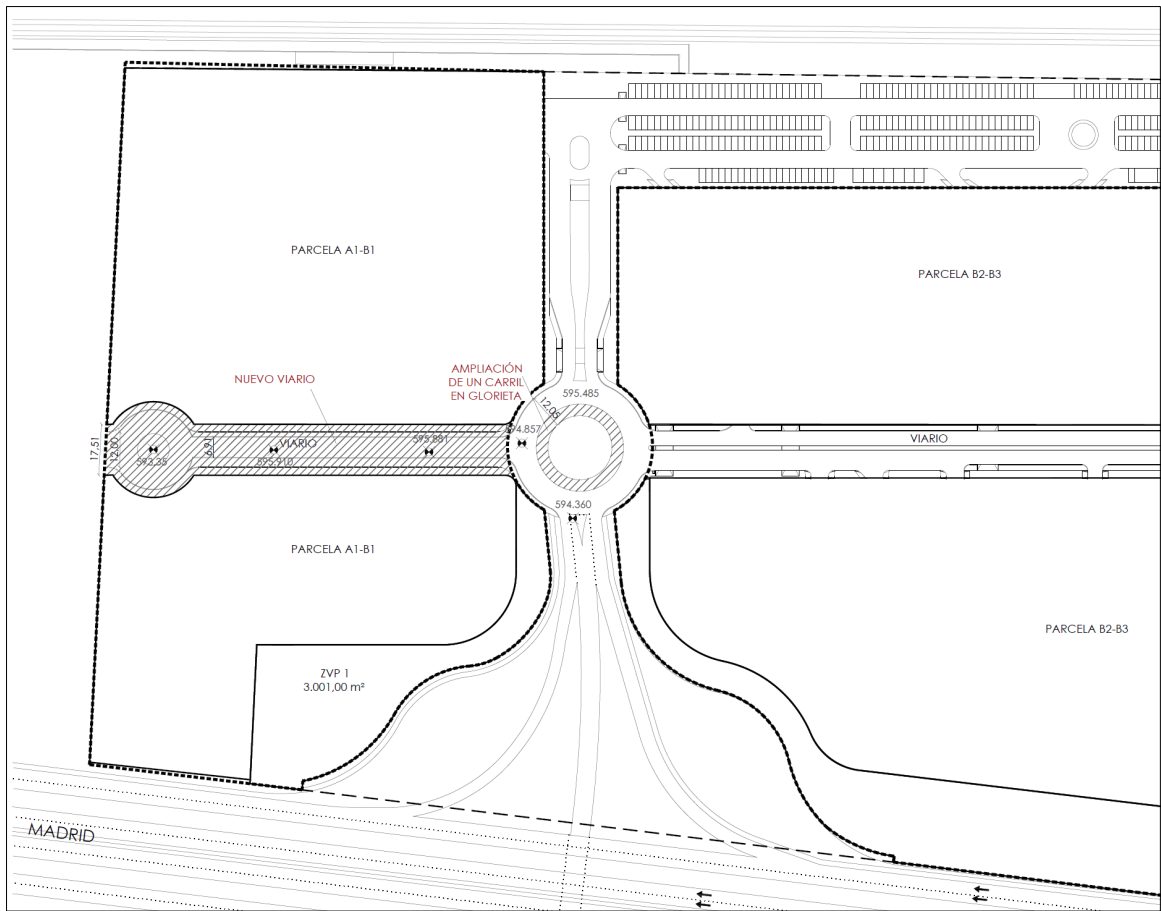
Las nuevas redes de infraestructuras a ejecutar se limitan a las de drenaje del nuevo viario, su alumbrado, vegetación y mobiliario urbano que acompañan, en subsuelo, al nuevo viario. Y a la ampliación de un carril en la glorieta central, como consecuencia de las conclusiones del Estudio de Tráfico y Movilidad que forma parte del expediente.

No resultan necesarios nuevos trazados ni refuerzos para dar servicio a las parcelas privativas ya que las infraestructuras existentes transcurren a pie de parcela y no se ha producido alteración suficiente de superficies edificables que requieran de un posible refuerzo de los servicios respecto a los que en la actualidad posibilita el plan.

Las alineaciones y las rasantes indicativas se recogen en la documentación gráfica de la modificación.

El coste de esta actuación se estima en 221.742 €, en presupuesto de ejecución material y 168.742 € en presupuesto de ejecución por contrata, ambos sin IVA.

Se indica en la siguiente imagen al ámbito de la obra ordinaria a ejecutar (zona con trama rayada) así como el esquema de actuación sobre la glorieta existente:



Actuaciones del proyecto de obra ordinaria

2.2. Garantías de viabilidad técnica de la propuesta

La modificación devuelve la viabilidad a la parcela A1 en cuanto que resuelve su falta actual de acceso y conectividad a las redes de servicios.

Por otro lado, la modificación no incrementa el aprovechamiento y la modificación de usos propuesta no es relevante a los efectos de suministros, siendo las redes y abastecimientos actuales los que garantizan la sostenibilidad de la propuesta.

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se propone la modificación puntual de las ordenanzas del Plan Parcial a los efectos principales de introducir un nuevo parámetro de ocupación en la Clave 90, de crear una nueva clave para regular las condiciones de la parcela A1-B1, Clave 91, y actualizar los artículos que por lo anterior se vean afectados.

Todo ello queda recogido en el texto refundido, que se incluye en el presente documento de modificación. Se explican las modificaciones, marcadas en texto en rojo, en el siguiente cuadro comparativo:

Planeamiento vigente	Planeamiento modificado
1.2.4. Agrupación de parcela en discontinuidad. La parcela B-2 - B-3 constituye una única parcela urbanística discontinua al encontrarse ambas porciones separadas por un viario público y discurrir entre ellas un oleoducto, lo que permite respetar la servidumbre respecto de la instalación existente. Los parámetros urbanísticos de la parcela única B2-B3 quedan regulados por una ordenanza específica (clave 90 Comercial e Institucional).	1.2.4. Agrupación de parcela en discontinuidad. La parcela B2- B-3 y la parcela A1-B1 constituyen, cada una, parcelas urbanísticas únicas discontinuas al configurarse con porciones separadas por un viario público y discurrir entre ellas un oleoducto, hoy inactivo. lo que permite respetar la servidumbre respecto de la instalación existente. Los parámetros urbanísticos de la parcela única B2-B3 quedan regulados por una ordenanza específica (clave 90 Comercial e Institucional). Los parámetros urbanísticos de la parcela única A1-B1 quedan regulados por una ordenanza específica (clave 91 Comercial e Industrial).

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 COMPLEMENTARIO
SUELO LUCRATIVO			
A1	12	INDUSTRIA EXENTA	
B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERIA-GRUPO I Y II
B2-B3	90	COMERCIAL , SOCIOCULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN	HOSTELERIA-GRUPO I Y II
SISTEMAS INTERIORES			
EQ	40.1	EQUIP. VARIOS	
ZVP1	51	ZONA VERDE PÚBL.	
ZVP2	51	ZONA VERDE PÚBL.	
VIARIO		VIARIO PÚBLICO	

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 m ²	17.660 m ²	49.691 m ²
CLAVE	12	20	90
OCUPACIÓN MAX.	50%	50% (1)	50%

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 COMPLEMENTARIO
SUELO LUCRATIVO			
A1-B1	91	COMERCIAL EXENTO E INDUSTRIA EXENTA, I+D, ADOSADA Y NIDO	SEGÚN ORDENANZA
B2-B3	90	COMERCIAL , SOCIOCULTURAL, DEPORTIVO, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN	SEGÚN ORDENANZA
SISTEMAS INTERIORES			
EQ	40.1	EQUIP. VARIOS	
ZVP1	50	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
ZVP2	50	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
VIARIO		VIARIO PÚBLICO	

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	PARCELA	
	A1-B1	B2-B3
OCUPACIÓN MAX.	65%	65%

(1) Se puede observar que en la parcela B1 la ocupación máxima del 50% es superior a la edificabilidad máxima de la parcela, y se hace en previsión de ocupación de superficies construidas no computables a efectos de edificabilidad.																																		
3.3.2. Edificabilidad. La edificabilidad global del Plan Parcial Modificado es 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 a efectos de cálculo de superficie edificada. La edificabilidad por parcela se establece en el siguiente cuadro. <table><tr><th rowspan="2">PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES</th><th colspan="3">PARCELA</th></tr><tr><th>A1</th><th>B1</th><th>B2-B3</th></tr><tr><td>SUP. PARCELA</td><td>13.381 m²</td><td>17.660 m²</td><td>49.691 m²</td></tr><tr><td>CLAVE</td><td>12</td><td>20</td><td>90</td></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</td><td>10.036,00 m²</td><td>7.163,00 m²</td><td>31.247,00 m²</td></tr></table>	PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA			A1	B1	B2-B3	SUP. PARCELA	13.381 m²	17.660 m²	49.691 m²	CLAVE	12	20	90	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	10.036,00 m²	7.163,00 m²	31.247,00 m²	3.3.2. Edificabilidad. En adaptación a la LSCM 9/01 se define la superficie edificable homogeneizada máxima del sector o aprovechamiento máximo en 19.793 uas. La edificabilidad global del Plan Parcial Modificado es la que resulta de no superar el aprovechamiento máximo y de las condiciones de las distintas claves reguladoras de usos lucrativos. La modalidad de ordenación es la de volumetría libre. Cuando se permita la construcción de sótanos para instalaciones y plazas de aparcamiento no computarán a efectos de cálculo de superficie edificada. La edificabilidad por parcela se establece en el siguiente cuadro. <table><tr><th rowspan="2">PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES</th><th colspan="2">PARCELA</th></tr><tr><th>A1-B1</th><th>B2-B3</th></tr><tr><td>SUP. PARCELA</td><td>28.193,79 m²</td><td>49.691 m²</td></tr><tr><td>CLAVE</td><td>91</td><td>90</td></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</td><td>21.309,40 m² (1) 11.838,56 m² (2)</td><td>32.147 m²</td></tr></table> (1) Edificabilidad máxima en el caso de que todo el aprovechamiento se materialice en uso industria exenta (2) Edificabilidad máxima en el caso de que todo el aprovechamiento se materialice en uso comercial exento	PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA		A1-B1	B2-B3	SUP. PARCELA	28.193,79 m²	49.691 m²	CLAVE	91	90	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	21.309,40 m² (1) 11.838,56 m² (2)	32.147 m²
PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES		PARCELA																																
	A1	B1	B2-B3																															
SUP. PARCELA	13.381 m²	17.660 m²	49.691 m²																															
CLAVE	12	20	90																															
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	10.036,00 m²	7.163,00 m²	31.247,00 m²																															
PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA																																	
	A1-B1	B2-B3																																
SUP. PARCELA	28.193,79 m²	49.691 m²																																
CLAVE	91	90																																
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	21.309,40 m² (1) 11.838,56 m² (2)	32.147 m²																																
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.	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.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA		
	A1	B1	B2-B3
SUP. PARCELA	13.381 m²	17.660 m²	49.691 m²
CLAVE	12	20	90
ALTURA MÁXIMA	12 m	12 m	12-22 (4)

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.

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA	
	A1-B1	B2-B3
SUP. PARCELA	28.193,79 m²	49.691 m²
CLAVE	91	90
ALTURA MÁXIMA	12 m	12-22 (1)

(1) 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 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	HOSTELERÍA-GRUPO I Y II
B2-B3	90	COMERCIAL EXENTA, SOCIOCULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN	HOSTELERÍA-GRUPO I Y II

3.4. CONDICIONES GENERALES DE USO

El uso 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-B1	91	COMERCIAL EXENTO E INDUSTRIA EXENTA, I+D, ADOSADA Y NIDO	SEGÚN ORDENANZA
B2-B3	90	COMERCIAL EXENTA, SOCIOCULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN Y DEPORTIVO.	SEGÚN ORDENANZA

4.3.- Clave 40.1 - EQUIPAMIENTOS VARIOS

4.3.3. Retranqueos

Serán de 5 metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 metros a los restantes linderos pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

4.3.6. Superficie de ocupación máxima

Será de 50 por 100 de la superficie neta de la parcela.

4.3.- Clave 40.1 - EQUIPAMIENTOS VARIOS

4.3.3. Retranqueos

Serán de 5 metros a frente de solar con la Avenida de Don Juan Tenorio, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 3 metros a los restantes linderos pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales

4.3.6. Superficie de ocupación máxima

	Será de 75 por 100 de la superficie neta de la parcela.
4.6.- Clave 90 - COMERCIAL E INSTITUCIONAL 4.6.1 Definición. Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista, actividades socioculturales, espectáculos y salas de reuniones, en edificios exclusivos o de usos mixtos, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos. 4.6.7 Superficie de ocupación máxima. La ocupación máxima será del 50 por 100 de la superficie de la parcela.	4.6.- Clave 90 - COMERCIAL E INSTITUCIONAL 4.6.1 Definición. Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista, actividades socioculturales, deportivo, espectáculos y salas de reuniones, en edificios exclusivos o de usos mixtos, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos. 4.6.7 Superficie de ocupación máxima. La ocupación máxima sobre rasante será del 65 por 100 de la superficie de la parcela. Y bajo rasante del 100 por 100 de la superficie de la parcela Se descontarán del cómputo de la superficie ocupada las instalaciones y comunicaciones verticales necesarias para garantizar la funcionalidad de las plantas bajo rasante que deban emerger sobre rasante. Se descontarán también los elementos ornamentales aislados y diáfanos tipo pérgola o umbráculos, que estarán constituidos por piezas lineales ligeras y carentes de cualquier tipo de cerramiento lateral y sin cubrición cerrada, pudiendo servir de soporte exclusivamente a toldos textiles, plantas trepadoras o paneles de captación solar.
4.6.10 Usos pormenorizados de la edificación. Los usos característicos de esta clave son los definidos en el anterior artículo 4.6.1, 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 que figuran a continuación: a) Automóvil. Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX, en situaciones A, B, C D, E y G. Prohibido en todos los demás casos.	4.6.10 Usos pormenorizados de la edificación. Los usos característicos de esta clave son los definidos en el anterior artículo 4.6.1, 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 que figuran a continuación: a) Automóvil. Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX, en situaciones A, B, C D, E y G. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial. Prohibido en todas sus categorías y situaciones. c) Industrial y almacenaje. Compatible en la 2ª categoría, en situación G. Prohibido en todos los demás casos. d) Comercial. Característico en todas sus categorías y situaciones. e) Oficinas. Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos, excepto los servicios administrativos propios del establecimiento al servicio de los usos característicos que se desarrollen, y sin superar en ningún caso el porcentaje admitido para usos compatibles. f) Hostelería. Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos. g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Característico 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. Compatible en los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos. l) Espacios libres y zonas verdes.	b) Residencial. Prohibido en todas sus categorías y situaciones. c) Industrial y almacenaje. Compatible en la 2ª categoría, en situación G. Prohibido en todos los demás casos. d) Comercial. Característico en todas sus categorías y situaciones. e) Oficinas. Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos, excepto los servicios administrativos propios del establecimiento al servicio de los usos característicos que se desarrollen, y sin superar en ningún caso el porcentaje admitido para usos compatibles. f) Hotelero y Hostelero. Compatibles en todos los grupos y en situación A y G. Prohibido en todos los demás casos. g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Característico 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. Compatible en 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. (*) Los usos característicos (comercio minorista y/o mayorista, sociocultural, espectáculos y salas de reuniones) podrán implantarse en la proporción que libremente determine el propietario, debiendo estos usos ocupar al menos el 75% de la superficie edificada.	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. (*) Los usos característicos (comercio minorista y/o mayorista, sociocultural, espectáculos y salas de reuniones) podrán implantarse en la proporción que libremente determine el propietario, debiendo estos usos ocupar al menos el 75% de la superficie edificada.
	4.7.- Clave 91 - COMERCIAL E INDUSTRIAL 4.7.1 Definición. Regula los usos y la construcción de edificios destinados a: i. comercio minorista y/o mayorista, en edificios exclusivos o de usos mixtos, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos. ii. instalaciones industriales. Comprende industria exenta, I+D, adosada e industria nido. Pudiendo coexistir en cualquier proporción. 4.7.2 Alineaciones y rasantes. Serán libres dentro de los retranqueos establecidos en el siguiente punto. 4.7.3 Retranqueos. - Respecto al borde interior de acera de viales interiores será de 5 metros. - Respecto a la carretera será la que resulte de la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación. - Respecto al ferrocarril será la que resulte de la legislación sectorial de transporte ferroviario que resulte de aplicación - Respecto a la separación de linderos con otras parcelas será de 5 metros.

	Los retranqueos se definen gráficamente en los planos de ordenación del sector. 4.7.4 Parcela. Parcela urbanística discontinua única integrada por las porciones A1 y B1 separadas por vial público. 4.7.5 Parcela mínima. Las unidades normales de actuación serán la parcela definida, pero en caso de reparcelación/parcelación, la parcela mínima será de 2.500 metros cuadrados. 4.7.6 Frentes de parcela. Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada. 4.7.7 Superficie de ocupación máxima. La ocupación máxima sobre rasante será del 65 por 100 de la superficie de la parcela. Y bajo rasante del de la totalidad de la parcela con los límites de las afecciones edificatorias de carreteras y ferrocarril que sean de aplicación. Se descontarán del cómputo de la superficie ocupada las instalaciones y comunicaciones verticales necesarias para garantizar la funcionalidad de las plantas bajo rasante que deban emerger sobre rasante. Se descontarán también los elementos ornamentales aislados y diáfanos tipo pérgola o umbráculos, que estarán constituidos por piezas lineales ligeras y carentes de cualquier tipo de cerramiento lateral y sin cubrición cerrada, pudiendo servir de soporte exclusivamente a toldos textiles, plantas trepadoras o paneles de captación solar. 4.7.8 Alturas de la edificación. La altura máxima de la edificación será de 12 metros. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad, así como, de forma justificada, instalaciones puntuales que requieran de dicha ubicación, las cuales no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad. En ambos casos, hasta un máximo de 16m. 4.7.9 Edificabilidad y aprovechamiento El aprovechamiento máximo es de 5.327,35 uas.
--	---

	La edificabilidad máxima permitida en la Parcela es la reflejada en el artículo 3.3.2 de las normas del Plan Parcial. La edificabilidad máxima se calcula con la siguiente fórmula: $\text{Sup edif máx} = (\text{Sup. Edif. Industrial} \times \text{coef. homog.}) + (\text{Sup. Edif. Comercial} \times \text{coef. homog.}) \leq 5.327,35$ 4.7.10 Usos pormenorizados de la edificación. Los usos característicos de esta clave son los definidos en el anterior artículo 4.7.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los usos compatibles de acuerdo con las limitaciones que figuran a continuación: a) Automóvil. Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX, en situaciones A, B, C D, E y G. Prohibido en todos los demás casos. b) Residencial. Prohibido en todas sus categorías y situaciones. c) Industrial y almacenaje. Característico en la 1ª, 2ª y 3ª categoría, en cualquier situación y en cualquier tipología. d) Comercial. Característico en todas sus categorías y situaciones. e) Oficinas. Compatibles los grupos I y II, en situación A, D, E, F Y G. Prohibido en todos los demás casos, excepto los servicios administrativos al servicio de los usos característicos que se desarrollen, y sin superar en ningún caso el porcentaje admitido para usos compatibles. f) Hotelero y Hostelero. Compatibles en todos los grupos y en situación A y G. Prohibido en todos los demás casos. g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Compatible 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. Característico en todas sus categorías y situaciones. Compatible en 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. 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.
--	--

CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

4.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

La modificación opera sobre un suelo finalista, gestionado, ejecutado y con inscripción de las parcelas resultantes en registro, habiendo completado por tanto todo el proceso de equidistribución.

Las nuevas obligaciones de los propietarios que se establecen por efecto de esta modificación, cesión de suelo para vía pública y su urbanización, quedarán reguladas por un Convenio Urbanístico de Gestión o por un acuerdo entre propietarios, con base en la legislación de ámbito civil. Dicho Convenio de Gestión o acuerdo establecerá la obligaciones y garantías para el cumplimiento del deber de urbanización de los suelos de cesión y las infraestructuras complementarias que fueran necesarias, y establecerá el sistema de ejecución correspondiente, en principio como obra ordinaria.

La nueva estructura parcelaria se regulará mediante proyecto de parcelación y la equidistribución, en su caso, mediante una cuenta de liquidación.

Para la ejecución del viario de nueva ordenación será necesaria la redacción y tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.2. Obtención y ejecución de redes públicas

La obtención de la dotación pública, red viaria local, será por cesión gratuita de los propietarios a favor del Ayuntamiento mediante Convenio Urbanístico o bien por contribución especial (art 130 LSCM).

4.3. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías de planeamiento

La modificación no comporta ningún incremento de aprovechamiento por lo que no existe obligación de cesión de aprovechamiento en favor de la comunidad.

DOCUMENTOS DEL PLANEAMIENTO ANTECEDENTE ALTERADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Las modificaciones propuestas alteran los siguientes documentos normativos del planeamiento de detalle antecedente:

Documento 1. Memoria.

Se actualiza y modifica la memoria en los siguientes aspectos:

En lo relativo a la actualización de contenidos informativos, tales como la situación de los usos, infraestructuras y e edificaciones existentes.

En la descripción y justificación de la ordenación que la modificación proyecta.

En los cuadros de parámetros de la ordenación.

Documento 3. Planos de proyecto

Se sustituyen los planos:

P 01. Zonificación y usos

P 02. Parcelación y superficies

P 03. Ocupación, edificabilidad y separación a linderos

Y se incluyen planos de esquemas de redes de infraestructuras

Documento 4. Ordenanzas reguladoras

Se modifican los siguientes artículos:

1.2.4. Agrupación de parcela en discontinuidad.

2.2. DEFINICIÓN DE ZONAS Y USOS PORMENORIZADOS

3.3.1 Ocupación.

3.3.2. Edificabilidad

3.3.3. Altura de la edificación.

3.4. CONDICIONES GENERALES DE USO

4.3.3 Clave 40.1. Retranqueos

4.3.6. Clave 40.1. Superficie de ocupación máxima

4.3.7. Superficie de ocupación máxima.

4.6.1. Clave 90. Definición

4.6.7. Clave 90. Superficie de ocupación máxima

4.6.10. Usos pormenorizados de la edificación.

Y se crea una nueva clave de regulación para la parcela A1-B1, clave 91 Comercial e Industrial, en el artículo 4.7.

Todo ello se incluye en el documento de Texto Refundido de esta modificación.

CONCLUSIÓN.

De conformidad con lo anteriormente expuesto se considera que la propuesta está debidamente justificada y que cumple con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Fdo:

Ana Ríaza

Handwritten signature of Ana Ríaza in blue ink, featuring a stylized 'A' and 'R' followed by a horizontal line.

Javier Herreros

Handwritten signature of Javier Herreros in blue ink, featuring a stylized 'J' and 'H' followed by a horizontal line.