

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

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

ANEJO 1. DOCUMENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
QUE SE MODIFICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Quadernillos
ALCALÁ EXPERIENCE

Firmado por
0*-***1-
418e-****-
*****7852*** el
día 24/04/2026 con

**SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR 33-D “CUADERNILLOS” DE ALCALÁ DE HENARES**

DOCUMENTO I. MODIFICACIÓN PUNTUAL

JULIO 2015

CUADERNILLOS ESPAÑA, S.L.

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MODIFICACIÓN PUNTUAL.

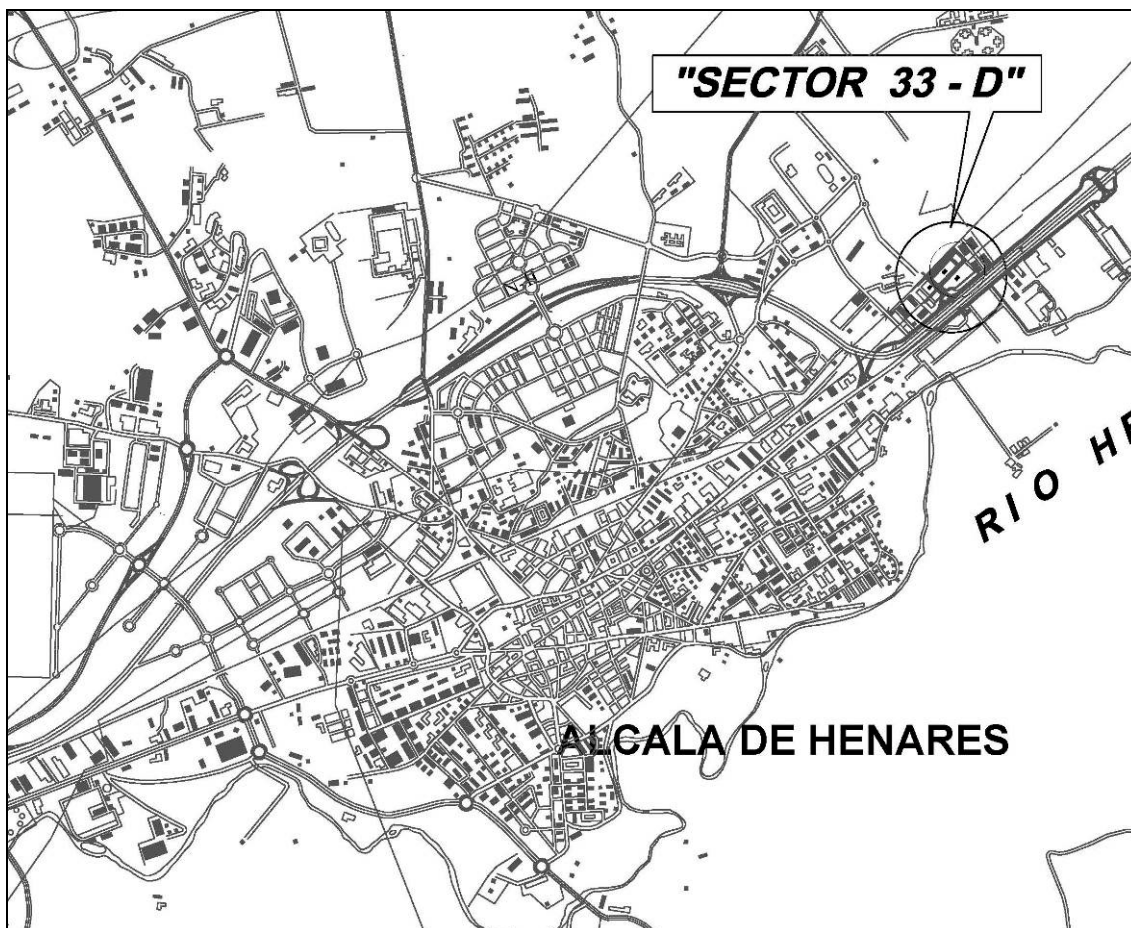
- 1. ÁMBITO, OBJETO, CONTENIDO E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN**
- 2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN**
 - 2.1. Parcela lucrativa B2-B3
 - 2.2. Parcelas dotacionales de equipamiento deportivo, social y cultural
 - 2.3. El interés público de la modificación
- 3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS**
 - 3.1. Marco general
 - 3.2. Modificación del planeamiento en la legislación autonómica madrileña
 - 3.3. Modificación del planeamiento en el Plan General de Alcalá de Henares
- 4. ANTECEDENTES**
 - 4.1. Estado actual
 - 4.2. Planeamiento vigente
 - 4.3. Estructura parcelaria y propiedad
- 5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**
- 6. ALTERNATIVAS DESCARTADAS EN FAVOR DE LA MODIFICACIÓN**
- 7. COHERENCIA DE LA MODIFICACIÓN CON EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE**
- 8. INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN**
- 9. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y DE LA EJECUCIÓN**
- 10. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA**
- 11. SÍNTESIS DE LAS MODIFICACIONES A LAS ORDENANZAS REGULADORAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**
- 12. RESUMEN EJECUTIVO**
- 13. CONCLUSIÓN**
- 14. PLANOS**
- 15. ANEXOS**

DOCUMENTO II. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.

- 1. CONTENIDO**
- 2. ORDENANZAS REGULADORAS**
- 3. PLANOS DE PROYECTO**
- 4. ANEXOS. COMPARATIVA ORDENACIÓN VIGENTE Y MODIFICADA**

1. ÁMBITO, OBJETO, CONTENIDO E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento desarrolla la **Modificación puntual número 2 de ordenación pormenorizada del Plan Parcial** del sector 33-D "Cuadernillos" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, situado al noreste del término municipal. Afecta únicamente a las parcelas B2-B3, EQD, EQS y EQC de dicho sector.



Situación del sector 33-D "Cuadernillos" en el término municipal.

Tiene por objeto modificar, por una parte, el régimen de pormenorización de usos de la **parcela única B2-B3** del sector (que fue el resultado de agrupar —tanto urbanística¹

¹ El artículo 2.3.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial del sector 33-D "Cuadernillos" establece en su párrafo segundo que "[p]or el propio Uso Mixto Global del sector **se ha introducido en el Plan Parcial una permeabilidad de los parámetros urbanísticos en cuanto a su aplicación y regulación en caso de agregación discontinua e indivisible de las parcelas B2 y B3; en este caso, será posible mediante proyecto unitario del conjunto de ambas parcelas acometer las obras de edificación global de la parcela agrupada**".

como registralmente²— las parcelas originales B2 y B3 del Plan Parcial) con el fin de mejorar, sin alterar la edificabilidad ni el aprovechamiento techo, la adecuación de las condiciones de los usos a la actividad que regulan. Para ello, se propone asignar a la **parcela única B2-B3** una nueva clave, de usos mixtos, que mantenga como característicos los dos señalados originalmente para cada parcela, *Comercial exento y Equipamientos y servicios*.

En consonancia con esta previsión, el artículo 3.3.1 de las referidas Ordenanzas, al regular las condiciones de ocupación de las parcelas lucrativas existentes en dicho ámbito, incorporó una mención según la cual "[s]e podrá rebasar la ocupación máxima del 50 por 100 y alcanzar hasta el 75 por 100 de la superficie neta de la parcela B2, **siempre que mediante proyecto unitario de las parcelas B2 y B3, la suma de la ocupación de las edificaciones no supere el 50 por 100 del total de la superficie agrupada de las parcelas B2 + B3, que requerirá previamente la agrupación discontinua de dichas parcelas como unidad indivisible**". Igualmente, el artículo 3.3.2 de las referidas Ordenanzas, al tratar la edificabilidad de cada una de las parcelas lucrativas existentes en dicho ámbito, también incorporó una mención según la cual "*en caso de agregación de las parcelas B2 y B3, **para formar una única parcela, discontinua pero indivisible**, se entenderá que la superficie máxima edificable será la suma de las correspondientes a cada parcela, pudiendo en este supuesto distribuir la superficie edificable total entre las dos parcelas, sin otras limitaciones que las resultantes de la aplicación de las demás condiciones y parámetros establecidos en el presente Plan General de Ordenación Urbana*".

La posibilidad de agrupar en una única parcela urbanística las parcelas B2 y B3 mediante la tramitación de un proyecto unitario fue llevada a la práctica y, finalmente, materializada a través del otorgamiento de la licencia de obras de 13 de mayo de 2003 (tramitada bajo el expediente número 221/03) concedida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares a favor de la mercantil Parque Comercial Los Cuadernillos, S.L. Así, en la resolución de otorgamiento se cita expresamente uno de varios informes técnicos emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, según el cual "***en cuanto a usos el Proyecto se adapta a las determinaciones de la Ordenanza. Las parcelas B2 y B3, se tratan de manera conjunta de acuerdo con las directrices ya mencionadas contenidas en el Plan Parcial, pudiendo observarse que los porcentajes entre usos característicos y compatibles del Proyecto Básico se adaptan a los establecidos en el documento urbanístico y P.G.O.U. Asimismo se hace constar que el Plan Parcial permite una particularidad en el caso de la Ocupación de la Parcela B2 y con Proyecto Unitario, como es el caso, pudiendo elevarse esta Ocupación hasta un 75% siempre que conjuntamente las parcelas B2 y B3 no superen el 50% de ocupación, admitiéndose, asimismo la posibilidad de distribución la superficie edificable de ambas parcelas en caso de agregación y para formar una sola parcela discontinua***".

² Como parte del proyecto unitario presentado, se procedió a agrupar registralmente las parcelas originales B2 (finca registral número 24.383) y B3 (finca registral 24.384) en una sola parcela de carácter discontinuo (finca registral número 25.177) en virtud de escritura pública de 17 de junio de 2005, autorizada por el Notario de Madrid D. José María de Prada Guaita, bajo el número 2.265 de su protocolo.

En virtud de la referida escritura pública se procedió a constituir un complejo inmobiliario integrado por las parcelas B1 y B2-B3 y, además, respecto de esta última, se procedió a declarar la obra nueva y su división horizontal.

Por otra parte, es objeto de la modificación adaptar al marco legal vigente la situación urbanística de las **parcelas públicas dotacionales colindantes EQD, EQS y EQC** del Plan Parcial del sector 33-D (que se corresponden con las parcelas C-1, C-2 y C-3 del proyecto de reparcelación del sector), agrupándolas urbanísticamente en una parcela única y redefiniendo su clave de ordenación para introducir los usos actuales, deportivo, social y comercial como característicos en la nueva parcela, sin modificar el resto de parámetros. Y todo ello con el objeto de flexibilizar y facilitar sus posibilidades de desarrollo con usos compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que se encuentran, permitiendo adaptar las referidas parcelas dotacionales a las necesidades y exigencias del municipio vigentes en cada momento.



Parcelas del sector 33-D Cuadernillos afectadas por la modificación.

La modificación **no afecta a ninguna determinación estructurante** y es coherente con los criterios y objetivos del planeamiento general, como a lo largo del documento se justifica.

Los contenidos se estructuran en los siguientes apartados:

DOCUMENTO I

MEMORIA

GENERAL, explicativa del objeto, la justificación de la conveniencia de la propuesta y de los fundamentos jurídicos sobre los que se sustenta.

ANTECEDENTES, los cuales describen la situación actual del sector y de las condiciones del planeamiento vigente.

DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA, la cual define y justifica la propuesta de modificación y mejora de la ordenación pormenorizada y su coherencia con el Plan General. Incluye el resumen ejecutivo, así como las incidencias en los apartados: ambiental, de sostenibilidad y de gestión y de ejecución.

SÍNTESIS DE MODIFICACIONES A LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL, en lo que éstas se ven afectadas por la modificación.

SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA Y RESUMEN EJECUTIVO.

PLANOS

DE INFORMACIÓN, descriptivos de estado actual y

DE ORDENACIÓN, que reflejan las modificaciones para la mejora de la ordenación del ámbito.

ANEXOS

DOCUMENTO II

TEXTO REFUNDIDO, que incluye, de manera unificada, las determinaciones del plan que se mantienen vigentes junto con las alteraciones habidas por efecto de la modificación, de aquellos documentos con contenido normativo del Plan Parcial vigente.

La iniciativa de la modificación es de formulación privada y se presenta a solicitud de CUADERNILLOS ESPAÑA, S.L., propietaria mayoritaria (con un 88,49%) de la parcela lucrativa afectada por la modificación que se propone (parcela única B2-B3). El resto de parcelas afectadas por la modificación (parcelas dotacionales EQD, EQS y EQC) son de titularidad municipal.

El documento ha sido elaborado por el siguiente equipo:

Dirección y Redacción de los documentos de planeamiento

Miguel Hernández

Ana Ríaza

Javier Herreros

Rafael Hernández

Luís Burred

Arquitectos Urbanistas

Área jurídica

Antonio Gómez Cid

Miguel Ángel Buitrago García

Abogados Urbanistas de URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS, S.L.P.

2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación afecta por un lado a la parcela lucrativa B2-B3, resultado de la agrupación urbanística y registral de las parcelas designadas originalmente por el Plan Parcial como parcelas B2 y B3, y que es de titularidad privada.

Por otro, la modificación afecta también a las parcelas dotacionales que forman parte de los sistemas interiores del sector y que se encuentran destinadas a equipamientos deportivos (EQD), sociales (EQS) y culturales (EQC). Las tres parcelas son de titularidad pública y, posteriormente, fueron identificadas en el proyecto de reparcelación como parcelas C1, C2 y C3, respectivamente.

Dichas parcelas, tanto la lucrativa (B2-B3) como las dotacionales (EQD, EQS y EQC), presentan problemas de funcionalidad en sus condiciones de pormenorización de usos que afectan a la viabilidad de las actividades para ellas previstas, aunque por distintos motivos en cada caso.

Para solventarlos se entiende que la presente modificación puntual del Plan Parcial es el instrumento adecuado, dado que su alcance se limita a condiciones parciales de las determinaciones del Plan Parcial para con dichas parcelas.

2.1 PARCELA LUCRATIVA B2-B3

El sector 33-D “Cuadernillos” acoge en la actualidad, además de otros usos y edificaciones, principalmente los propios del **“Parque Comercial y de Ocio”**, el cual se ha convertido desde su apertura en un enclave significativo de la actividad comercial, sociocultural y de ocio del municipio.

Consta de varias edificaciones destinadas a actividad comercial, de restauración y de ocio (salas de cine incluidas), **y ocupa, entre otras, las parcelas señaladas originalmente como B-2 y B-3 en el planeamiento parcial. En virtud de las propias previsiones del Plan Parcial, constituyen en la actualidad una única parcela urbanística —y una sola finca registral—** a la que llamaremos **B2-B3**, y que forma una unidad discontinua, separada por un tramo del viario local.

Pues bien, a pesar de que la parcela B2-B3 constituye actualmente una única parcela urbanística, cada una de las porciones que la componen sigue estando regulada mediante claves de ordenanza distintas, 20 *Comercio exento* (parcela original B-3) y 40 *Equipamientos y servicios* (parcela original B-2) dando lugar a una **situación singular**

de difícil gestión³. Como se puede entender, la duplicidad de claves genera conflictos y limita la flexibilidad en las actividades asociadas a la dotación comercial.

Resulta extraña la posibilidad de una parcela urbanística ordenada simultáneamente con dos claves de uso diferenciadas. Por ello, conviene reconducir la parcela a una unidad física de suelo discontinua que sirva como marco físico de referencia para establecer una ordenación unificada en términos de uso, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos (esto es, una única clave), sin alterar los parámetros de ordenación estructurante establecidos por el Plan General.

Por otra parte, a lo largo de los años de operación del Parque Comercial y de Ocio se han detectado **conflictos puntuales entre el destino funcional que el Plan Parcial le otorga y las condiciones de ordenación asignadas en la pormenorización de los usos característicos, 20 Comercial exento y 40 Equipamientos y servicios, y complementarios**, que regulan su actividad, principalmente causados por la limitación entre porcentajes posibles de uno u otro uso en el conjunto de la dotación comercial.

Los antecedentes de la pormenorización del sector, y de sus posteriores modificaciones, son reveladores de la complejidad de anticipar y establecer fronteras entre unos usos que deben ser complementarios y fluctuantes, ya que los espacios comerciales requieren de una adaptación continua a la demanda de la población a la que sirven, a riesgo de provocar la rápida obsolescencia de aquellos centros comerciales que no disponen de mecanismos adecuados para actualizar su oferta.

Cabe preguntarse por qué el planeamiento aprobado no ha aportado desde el inicio este demandado grado de flexibilidad en las posibilidades de combinación de sus usos característicos. A este respecto, es necesario considerar el largo tiempo transcurrido entre la elaboración del Plan General, con su correspondiente propuesta de claves de ordenación de usos, hasta el momento actual⁴.

Y se ha de entender que el Plan Parcial no hace sino desarrollar las determinaciones de un Plan General de formulación concebida en un contexto social, económico, cultural y jurídico, ciertamente distante del actual.

³ Sobre este punto, conviene recordar que el artículo 17.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo define **parcela** como toda unidad de suelo (que podrá ser incluso discontinua –vid. artículo 17.3–), tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

⁴ El Plan General de Alcalá de Henares se aprueba en 1991. El primer centro comercial de España se inaugura en 1980 y el segundo, Madrid 2 La Vaguada, en 1989. Como se puede entender, el redactor no contaba entonces con experiencia suficiente en lo relativo a los requerimientos de la actividad desarrollada en los espacios comerciales que ayudara a regular de forma clara sus contenidos.

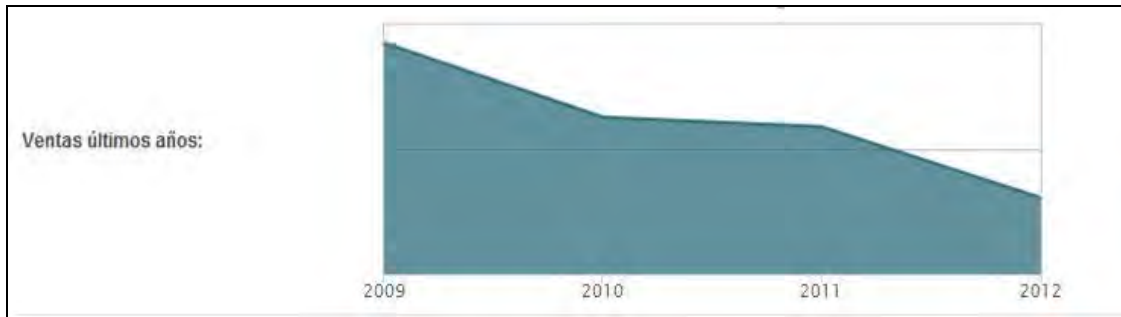


Gráfico de evolución de las ventas del Parque Comercial y de Ocio Cuadernillos. La necesidad de adaptación continua es fundamental para la vida de los espacios comerciales. Fuente : Directorio de empresas e-Informa.

Adicionalmente, y en aras también de satisfacer la demanda potencial de consumidores y usuarios del parque comercial, se pretende incluir en esta nueva clave que regule el régimen urbanístico de la parcela única B2-B3 la posibilidad de implantar estaciones de servicios en varias categorías y situaciones, en función de las propias posibilidades y necesidades del parque comercial. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 40 del Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, según el cual *“Los establecimientos comerciales individuales o agrupados, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales podrán incorporar entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos”* (apartado 1), sin que se pueda denegar dicha instalación por la mera ausencia de suelo cualificado específicamente para ello (apartado 3).

En definitiva, se considera que la mejor manera de solventar los problemas señalados, sin desvirtuar el destino funcional que el Plan General asigna al sector, es la de **clarificar el régimen de los usos pormenorizados de la parcela única B2-B3, unificándolo en un nuevo uso característico mixto**, con una clave de ordenanza que aúne y armonice las dos ya existentes, dotándolas de un cierto grado de flexibilidad, y que contemple la posibilidad de implantar estaciones de servicios en el parque comercial.

2.2 PARCELAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, SOCIAL Y CULTURAL

El Plan Parcial del sector 33-D “Cuadernillos” aprobado en 1998 estableció, siguiendo las determinaciones urbanísticas de la ficha de condiciones particulares del Plan General, las reservas públicas (sistemas interiores) correspondientes a los usos deportivo, social, comercial, espacios libres y viario. Los tres primeros usos (deportivo, social y comercial) se localizaron en las parcelas EQD, EQS y EQC del sector, todas

ellas adyacentes entre sí y constituyentes de una manzana regular y aislada. En la actualidad, estas tres parcelas dotacionales se encuentran sin edificar y lo cierto es que ni la situación ni las características del sector invitan a pensar que próximamente se vaya a proceder a su desarrollo. Además, la fragmentación física de los usos de dichas parcelas (pues cada una de ellas tiene su propio uso característico) tampoco favorece su construcción, como se verá más adelante.

Son, por tanto, dos los principales problemas detectados a resolver para facilitar su final materialización como dotaciones al servicio del interés público compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que se encuentran:

- Por una parte, los usos dotacionales originalmente asignados no encuentran fácil acomodo debido a las reducidas dimensiones de las parcelas que les fueron asignadas.
- Por otro, la asignación de un destino prefijado a cada una de las parcelas limita las opciones del municipio a la hora de plantear alternativas que faciliten su desarrollo, tales como la asignación de toda la superficie a uno solo de los usos previstos, o la sustitución de éstos por otros más compatibles con la actividad, situación y necesidades del sector.

Ahora bien, el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid dispone que *"El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. **El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales**, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo"*.

Por todo ello, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36.6 antes referido, se pretende crear una única zona de ordenanza de equipamientos formada por las tres parcelas dotacionales originales (EQD, EQS y EQC) que permita optimizar la utilización de dichos equipamientos con usos compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que se encuentran, adaptándolos a las necesidades del municipio vigentes en cada momento gracias a su mayor flexibilidad y versatilidad.

2.3 EL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN

Como consecuencia de la presente modificación puntual, **las parcelas del sector destinadas a equipamiento público (EQD, EQS y EQC)** ven racionalizadas sus condiciones y posibilidades de desarrollo y, como consecuencia de ello, flexibilizan su destino, al adaptar sus determinaciones de ordenación pormenorizada a las necesidades reales de los potenciales usos, en cualquier caso compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que se encuentran, a los que se deben destinar. Es decir, se facilita su materialización como dotaciones de servicio de la población, favoreciendo con ello su viabilidad.

En cuanto a la parcela única B2-B3, la armonización de las condiciones de la ordenanza elimina el conflicto existente por la confluencia de dos ordenanzas sobre una misma parcela, que la penalizaban imponiéndole un grado de rigidez en la distribución de los usos permitidos inadecuado a la naturaleza de la actividad comercial.

La modificación permitirá mejorar las condiciones de la regulación de la actividad de la dotación comercial y su adaptabilidad en el tiempo a la demanda de la población a la que sirve. Y, por tanto, reforzar la continuidad en el tiempo de una actividad productiva que genera empleo directo e indirecto, además de cubrir un importante espacio en los servicios de comercio y ocio municipal. Asimismo, esta modificación supondrá la adaptación del planeamiento de desarrollo del sector 33-D "Cuadernillos" a la previsión del artículo 40 del Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, en relación con la implantación de estaciones de servicio en el parque comercial.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

3.1 MARCO GENERAL

La base legal fundamental se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (el "TRLRHL 2/08"), la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la "LSCM 9/01"), con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2.159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/01 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

3.2 MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA MADRILEÑA

La modificación que se presenta se atiene en todos sus contenidos a lo dispuesto en la LSCM 9/01 y, en particular, a los siguientes artículos:

Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f). También se exceptúan de esta regla las modificaciones promovidas por la Comunidad de Madrid que tengan por objeto modificar los usos asignados por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento general a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal cedidos a la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta Ley, sin perjuicio de las medidas compensatorias que, en su caso, se adopten, de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente, y cuya cuantía y destino se establecerá por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda,

y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.

3. Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

En consecuencia, y puesto que, como se ha justificado, las determinaciones que la presente modificación propone alterar son propias de la ordenación pormenorizada (sin que se produzca ningún aumento de edificabilidad, se desafecte el suelo de un destino público o se descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública –vid. artículo 67.2 de LSCM 9/01–), la alteración debe ser establecida por la misma clase de instrumento de planeamiento, esto es, el Plan Parcial, y su trámite de aprobación será el mismo que el regulado en la legislación para esta clase de instrumentos.

Por otra parte, como la alteración que se propone no requiere la reconsideración completa de la ordenación del Plan Parcial (alcance de las revisiones) y dado que la LSCM 9/01 define las modificaciones por exclusión del concepto de revisión, se concluye que el instrumento adecuado para la tramitación de la alteración que se propone es una modificación puntual del instrumento que se altera, es decir del Plan Parcial; por otra parte es pertinente su solicitud de tramitación, ya que ésta puede tener lugar en cualquier momento, tal y como consta en el artículo 69 de la LSCM 9/01:

Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.*

2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.

**(Artículo que define el concepto de revisión)*

Los ciudadanos, en general, y los propietarios, en particular, tienen reconocido legalmente el derecho de participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualquier instrumento de planeamiento, pudiendo presentar al efecto propuestas de instrumentos de ordenación (artículos 4.e) y 6.5 del TRLS 2/08). Por su parte, la LSCM 9/01 reconoce expresamente la posibilidad de que el planeamiento urbanístico sea formulado, no solo por la Administración, sino por los particulares (salvo en el caso de los Planes Generales que sólo podrán serlo por la primera) (artículos 56.1 y 59.5 de la LSCM 9/01). Siendo una modificación que se tramita a instancia de un particular propietario, será preciso notificar a los propietarios afectados la aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública. La documentación que sea objeto de exposición al público incluirá un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Este instrumento, al no conllevar la ordenación de una actuación de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización ni de dotación, no resulta preciso aportar informe o memoria de sostenibilidad económica.

3.3 MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE HENARES

De conformidad con el artículo 1.2.6 de las NN.UU. del Plan General de Alcalá de Henares, es posible su modificación en cualquier momento si *"las circunstancias lo exigen"*.

Sin perjuicio de las determinaciones más específicas recogidas en las fichas de los sectores, con relación a los Planes Parciales de desarrollo del suelo urbanizable, el artículo 2.2.11 de las NN.UU. del Plan General establece la posibilidad de su modificación siempre que no alteren la estructura fundamental del Plan General. A estos efectos, se considera estructura fundamental la estructura general, incluido el trazado viario de conexión entre sectores contiguos, los usos característicos y los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en las que pueda encontrarse enclavado el Plan Parcial.

Más adelante se analizarán las posibles modificaciones que, en particular, permite el Plan General conforme a la ficha de condiciones particulares del sector 33-D Cuadernillos".

4. ANTECEDENTES

4.1 ESTADO ACTUAL

En la actualidad el sector está completamente urbanizado, habiéndose también ejecutado la mayor parte de la edificación ordenada (únicamente se exceptúan los equipamientos deportivo, social y comercial situados en la parte noreste del ámbito).



Estado actual del Sector 33-D "Cuadernillos".

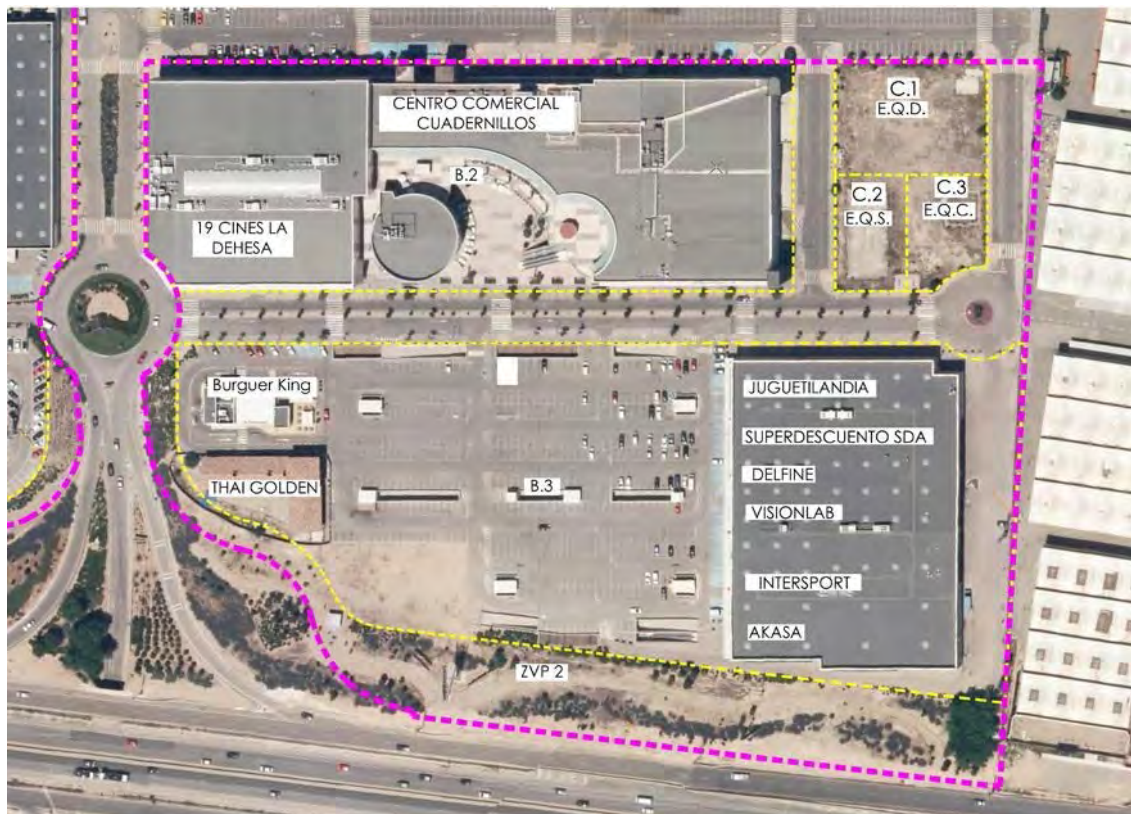
En concreto, la parcela única B2-B3 afectada por la presente modificación contiene las siguientes edificaciones y usos:

Parcela B2-B3: varios edificios del Parque Comercial y de Ocio "Los Cuadernillos", contruidos al amparo de la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares el 13 de mayo de 2003 a favor de PARQUE COMERCIAL LOS CUADERNILLOS, S.L., que incluyen, entre otros, múltiples locales comerciales y de restauración, salas de cine y espacios auxiliares, así como un edificio de pequeñas y medianas superficies, los restaurantes Burger King y Thai Golden y un área de aparcamiento en superficie.

Por su parte, las parcelas EQD (C-1), EQS (C-2) y EQC (C-3) se encuentran sin edificar ni albergan uso alguno.



Vista general del Sector 33-D Cuadernillos.



Vista en detalle de las parcelas B2-B3, EQD, EQS y EQC, afectadas por la presente modificación.

Las infraestructuras del sector se encuentran ejecutadas y en servicio en su totalidad, habiéndose recibido las obras de urbanización del sector (incluyendo el sistema general SGIV-E) el 24 de noviembre de 2006 por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares. La edificación de las parcelas ya materializada, se ha ejecutado de acuerdo con las afecciones y restricciones existentes, las cuales fueron recogidas por la ordenación vigente. La presente modificación no supone ninguna alteración de las situaciones existentes ni de las condiciones aprobadas.

4.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

4.2.1 PLAN GENERAL

La ordenación del municipio de Alcalá de Henares se regula mediante un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 5 de julio de 1991 y publicado en el BOCM de 18 de julio del mismo año.

Las condiciones básicas de ordenación del sector 33-D "Cuadernillos" se definen en la ficha de condiciones particulares del Plan General.

4.2.2 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

ANTECEDENTES

Como antecedentes del planeamiento parcial de desarrollo del sector 33-D "Cuadernillos", se encuentra el Convenio suscrito con fecha 14 de abril de 1996 por los propietarios afectados con el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares para la ocupación y captación de una porción de 26.840 m² de las fincas titularidad de los propietarios con destino al Sistema General SGVI-E mediante la asignación de aprovechamiento en el propio sector, con cargo al exceso de aprovechamiento de la unidad.

El Plan Parcial del sector 33-D "Cuadernillos" se aprueba definitivamente con fecha 21 de abril de 1998, en desarrollo de los objetivos y criterios del Plan General.

En dicho expediente se llevaron a cabo algunos ajustes tras la realización de las oportunas mediciones en relación a lo previsto en el Plan General, siendo el más significativo la reducción de la superficie del sector, que pasó de tener 116.859,00 m²s a 104.229,56 m²s. Esta disminución de superficie llevó aparejada una reducción proporcional del aprovechamiento y edificabilidad máximos del sector.

En el Plan Parcial, se reduce también el aprovechamiento global terciario a uno solo: el Comercial exento. De esa manera, se preveía para el conjunto del sector un aprovechamiento de Industria exenta de 2.509 ua, un aprovechamiento de Comercial exento de 17.279 ua y una edificabilidad no lucrativa para usos especiales (instituciones y equipamientos públicos) total de 4.483 m²t. Dicho Plan Parcial respetaba, por tanto, los condicionantes impuestos por la ficha del Plan General al mantenerse el uso global Mixto (Industrial, Terciario –que incluye el comercial– y el Especial –equipamientos públicos sin aprovechamiento–) y no excederse el aprovechamiento global al quedar éste fijado en 19.788 ua.

PORMENORIZACIÓN VIGENTE

Con fecha 19 de febrero de 2002 se suscribe entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y la mercantil Gabitat Holding, S.A. un Convenio contemplando el compromiso municipal de iniciar la tramitación de la modificación del Plan Parcial del sector 33-D "Cuadernillos" con el fin de variar la ordenación y completar los usos, sin desvirtuar las condiciones particulares previstas por el Plan General para dicho sector. Dicho Convenio fue modificado con fecha 4 de febrero de 2004.

Así, el Plan Parcial del sector 33-D "Cuadernillos" se modifica con posterioridad para, entre otras determinaciones, reducir el aprovechamiento previsto a Comercial exento (que pasa a 8.882 ua) y contemplar un nuevo uso institucional (8.402 ua) con el fin de desarrollar un uso de espectáculos, sala de reunión y deportivos, así como la posibilidad de hostelería. Dicha modificación fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 18 de diciembre de 2001 (BOCM de 14 de febrero de 2002) (la "**Primera Modificación del Plan Parcial**").

La Primera Modificación del Plan Parcial asigna la siguiente ordenación a las parcelas dotacionales destinadas a equipamientos públicos:

Parcela	Usos Característico	Edificabilidad (m ² t)
EQD	Equipamiento deportivo	1.705,60
EQS	Equipamiento social	1.066,00
EQC	Equipamiento comercial	746,20

Y para las parcelas lucrativas:

Parcela	Clave – Usos Característicos	Edificabilidad (m ² t)
A1	12 – Industria Exenta	10.036
B1-B3	20 – Comercial Exento	7.163 + 12.575 m ² (*)
B2	40 – Equipamientos y servicios	18.672 (*)

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

Por lo tanto, las características de las parcelas lucrativas originales afectadas por la presente modificación, B2 y B3, en el planeamiento parcial vigente son las siguientes:

Parcela	Clave – Uso característico	Superficie (m ² s)	Ocupación (%)	Edificabilidad (m ² t)
B2	40 – Equipamientos y servicios	18.672,25	50% / 75%	18.672
B3	20 – Comercial Exento	31.019,31	50%	12.575 m ²

En la actualidad estas parcelas forman, como se ha dicho reiteradamente en la parte expositiva previa, una única parcela agrupada y discontinua, B2-B3. Esta eventualidad se encontraba contemplada en el Plan Parcial y queda reflejada en los siguientes artículos de sus Ordenanzas:

1.2.4 Agrupación de parcela en discontinuidad.

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

2.3.1 Estudio de Detalle.

(...)

Por el propio Uso Mixto Global del sector se ha introducido en el Plan Parcial una permeabilidad de los parámetros urbanísticos en cuanto a su

aplicación y regulación en caso de agregación discontinua e indivisible de las parcelas B2 y B3; en este caso, será posible mediante proyecto unitario del conjunto de ambas parcelas acometer las obras de edificación global de la parcela agrupada.

(...)

3.3.1 Ocupación.

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

Y en el artículo:

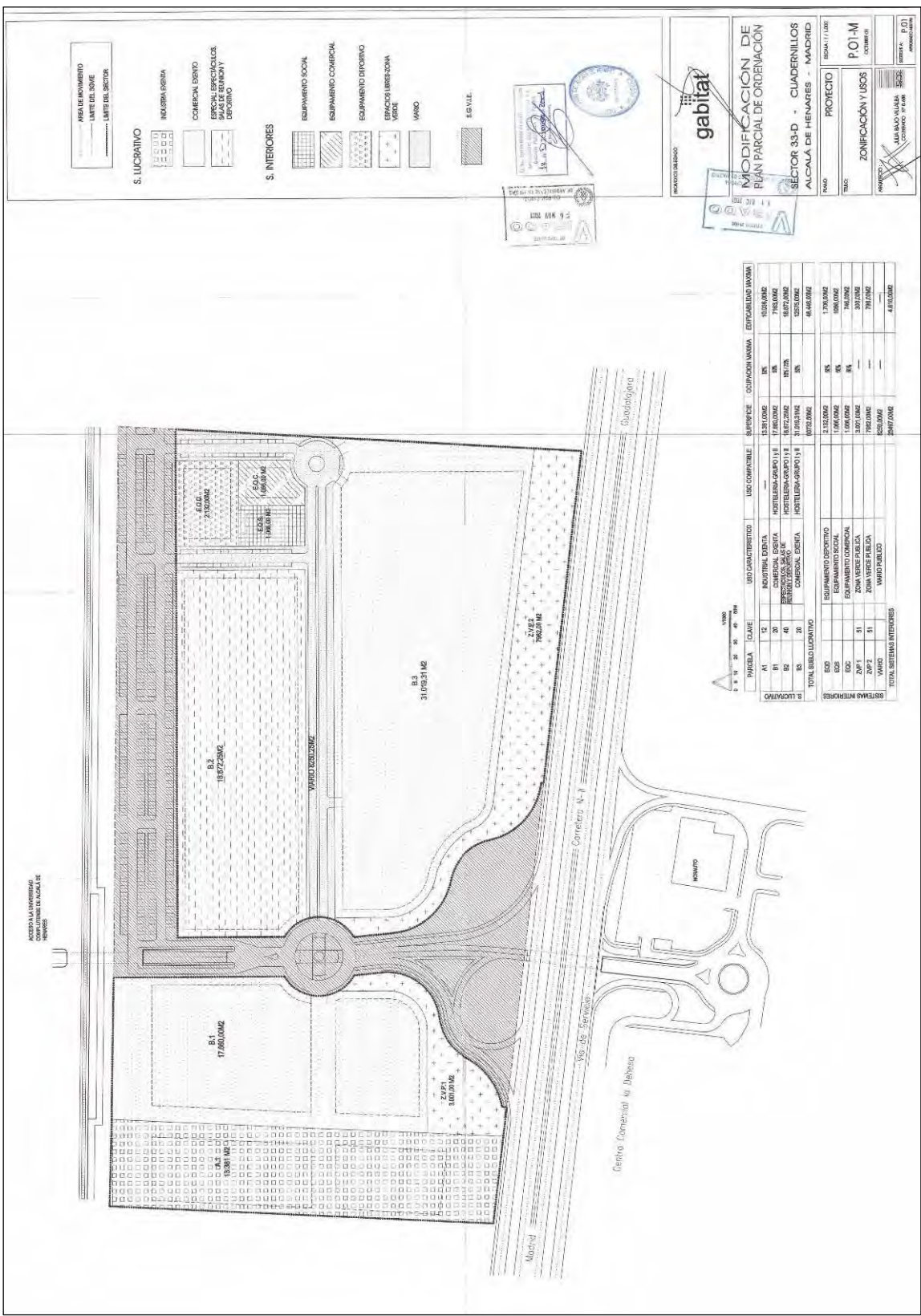
3.3.2 Edificabilidad

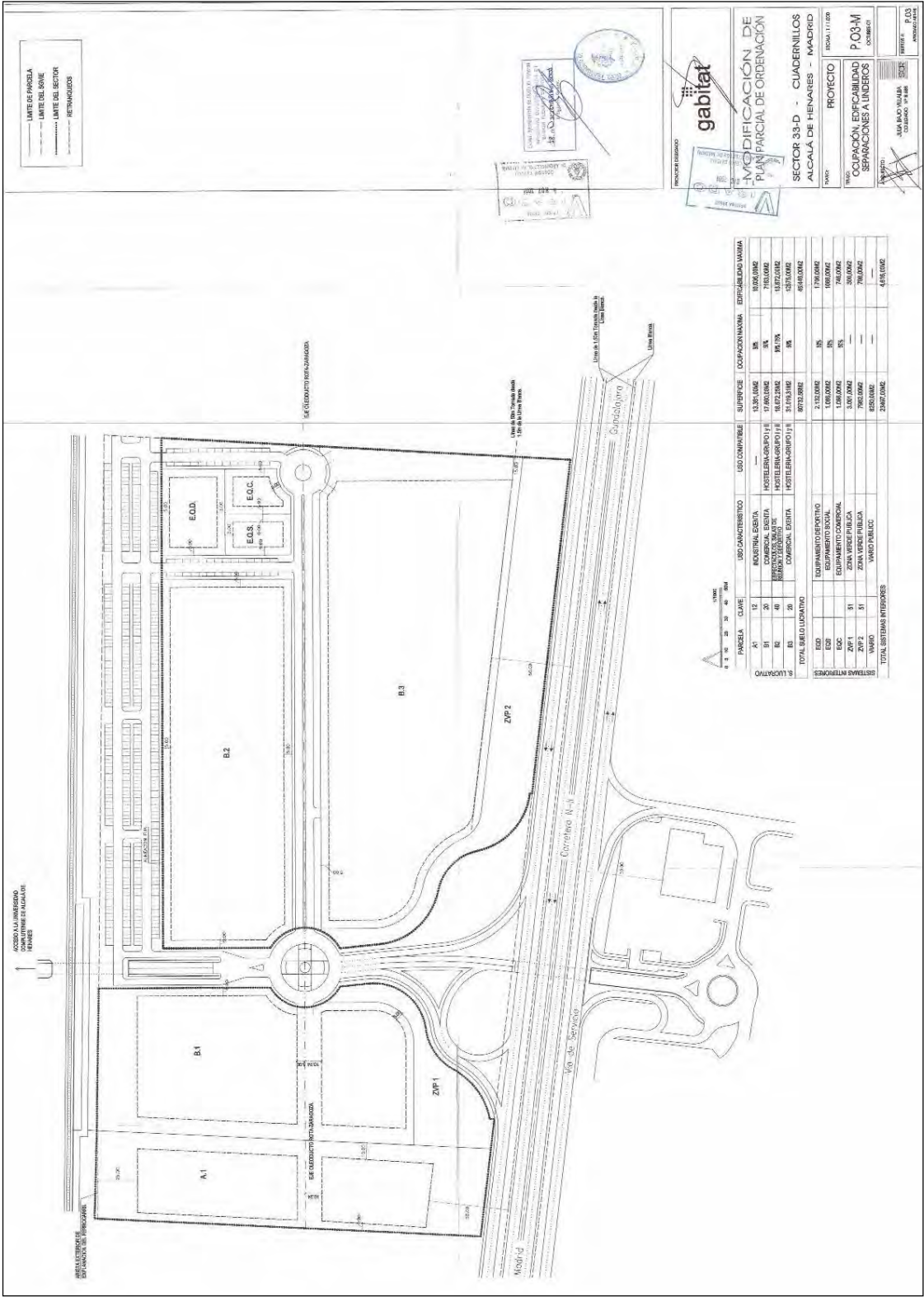
Nota (1): En caso de agregación de las parcelas B2 y B3, para formar una única parcela, discontinua pero indivisible, se entenderá que la superficie máxima edificable será la suma de las correspondientes a cada parcela, pudiendo en este supuesto distribuir la superficie edificable total entre las dos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

La posibilidad de agrupar en una única parcela urbanística las parcelas originales B2 y B3 mediante la tramitación de un proyecto unitario fue llevada a la práctica y, finalmente, materializada a través del otorgamiento de la licencia de obras de 13 de mayo de 2003 (tramitada bajo el expediente número 221/03) concedida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares a favor de la mercantil Parque Comercial Los Cuadernillos, S.L., en cuya resolución de otorgamiento se cita expresamente uno de varios informes técnicos emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, según el cual:

(...) en cuanto a usos el Proyecto se adapta a las determinaciones de la Ordenanza. Las parcelas B2 y B3, se tratan de manera conjunta de acuerdo con las directrices ya mencionadas contenidas en el Plan Parcial, pudiendo observarse que los porcentajes entre usos característicos y compatibles del Proyecto Básico se adaptan a los establecidos en el documento urbanístico y P.G.O.U. Asimismo se hace constar que el Plan Parcial permite una particularidad en el caso de la Ocupación de la Parcela B2 y con Proyecto Unitario, como es el caso, pudiendo elevarse esta Ocupación hasta un 75% siempre que conjuntamente las parcelas B2 y B3 no superen el 50% de ocupación, admitiéndose, asimismo la posibilidad de distribución la superficie edificable de ambas parcelas en caso de agregación y para formar una sola parcela discontinua.

Las determinaciones gráficas de ordenación pormenorizada vigente son las que se adjuntan a continuación:





De acuerdo con el Plan Parcial vigente, las principales regulaciones zonales de aplicación a las parcelas lucrativas afectadas por la presente modificación son las siguientes:

Parcela	B3	B2
Normativa de aplicación	Clave 20. Comercial exento	Clave 40. Equipamiento y servicios
Uso característico ($\geq 75\%$)	Comercial exento	Socio cultural, Espectáculos, Salas de Reunión y Deportivo
Usos compatibles ($< 25\%$)	- Hostelería - Oficinas asociadas a la actividad principal - Aparcamiento	- Hostelería - Residencial - Aparcamiento
Usos prohibidos	<u>Socio cultural, Espectáculos, salas de reunión</u> - Gasolineras - Residencial - Educativo y religioso - Sanitario-asistencial - Zonas verdes y espacios libres, red viaria, infraestructuras y servicios públicos	<u>Comercial</u> - Gasolineras - Educativo y religioso - Sanitario-Asistencial - Zonas verdes y espacios libres, viarios, infraestructuras y servicios públicos
Edificabilidad máxima	12.575 m ² s	18.672 m ² s
Altura máxima	12 m.	12 / 22 m. (para usos de espectáculos, tales como teatros, cines, etc.)
Ocupación máxima	50%	50% ó 75%
Parcela mínima	La existente o 2.500 m ² s en caso de división	La existente o 1.000 m ² s en caso de división
Retranqueos y afecciones	Respecto al borde interior de acera de viales interiores será de 5 metros. Respecto a la carretera de la Comunidad de Madrid será de 50 metros tomada desde 1,5 metros de la línea blanca de la carretera. Respecto a la separación de linderos con otras parcelas será de 5 metros. Respecto al oleoducto se respetará una zona de afección de 5 metros a la izquierda y 10,24 metros a la derecha.	

4.3 ESTRUCTURA PARCELARIA Y PROPIEDAD:

Al margen del sistema general SGVI-E que se extiende a lo largo de la franja norte del ámbito, el sector 33-D "Cuadernillos" presenta tres zonas de usos pormenorizados claramente diferenciadas. En el extremo oeste del ámbito (parcela A1), se localiza una zona de expansión industrial destinada a albergar la ampliación del complejo industrial propiedad de MONTENEGRO IBÉRICA, S.A. situado en el sector 33-A contiguo. Una segunda zona de uso comercial y de ocio que se corresponde con el Parque Comercial y de Ocio "Los Cuadernillos" (parcelas B1 y B2-B3, ocupan el núcleo central del ámbito). Finalmente, el sector 33-D "Cuadernillos" contiene una zona de carácter dotacional situada en la parte noreste del ámbito (parcelas EQD, EQS y EQC).

Según la información contenida en el Catastro Inmobiliario y en el Registro de la Propiedad Nº 4 de Alcalá de Henares, la estructura dominical del sector 33-D "Cuadernillos" es la siguiente:

Finca	Ref. Catastral	Superficie	Parcela	Titular
24.381	1941104VK7813N0001SA (*)	13.381 m²	A1	Montenegro Ibérica, S.A. en Liquidación (A-28306868)
24.382	1941109VK7824S0001AJ	17.660 m²	B1	Cuadernillos España, S.L. (B-86762325)
25.178	1941301VK7824S0001HJ	18.672 m²	B2-B3	Cuadernillos España, S.L. (B-86762325)
25.179	1941301VK7824S0002JK			Multicines La Estación, S.A. (A-81726366)
25.180	1941301VK7824S0003KL			Cuadernillos España, S.L. (B-86762325)
25.181	2041901VK7824S0002AK	Cua dernillos España, S.L. (B-86762325)		
25.182	2041901VK7824S0001PJ			
25.183	2041901VK7824S0003SL			
25.184	2041901VK7824S0004DB			
25.185	2041901VK7824S0005FZ			
31.019 m²				
No Disponible	2043101VK7824S0001AJ	2.312 m²	EQD	Ayuntamiento de Alcalá de Henares
No Disponible	2043103VK7824S0001YJ	1.066 m²	EQS	
No Disponible	2043102VK7824S0001BJ	1.066 m2	EQC	

(*) Según el Catastro Inmobiliario, a esta referencia catastral le corresponde una superficie total de 38.747m². No obstante, únicamente 13.381 m² de ellos se encuentran incluidos dentro del sector 33-D "Cuadernillos".

Desde un punto de vista estrictamente jurídico-inmobiliario, el Parque Comercial y de Ocio "Los Cuadernillos" se organiza a través de una doble estructura:

- 1) Una propiedad horizontal integrada por las fincas registrales ubicadas en la parcela única B2-B3 (agrupada registralmente con carácter previo a su división horizontal), cuya gestión se realiza a través de la "Comunidad de Propietarios de la Finca 25.177" (H-84827435), ostentando las mercantiles CUADERNILLOS ESPAÑA, S.L. y MULTICINES LA ESTACIÓN, S.A. unos porcentajes de participación en la propiedad horizontal del 88,4876% y el 11,5124%, respectivamente; y
- 2) Un complejo inmobiliario integrado por la parcela única B2-B3 (en régimen de propiedad horizontal) y la parcela B1, cuya gestión se realiza a través de la "Mancomunidad de Propietarios Parque Comercial y de Ocio Los Cuadernillos" (H-84827575), ostentando la referida propiedad horizontal y la mercantil CUADERNILLOS ESPAÑA, S.A. unos porcentajes de participación en el complejo inmobiliario del 77% y el 23%, respectivamente.

A efectos de notificaciones, los domicilios de los distintos propietarios del ámbito son los que se recogen a continuación:

- **MONTENEGRO IBÉRICA, S.A. EN LIQUIDACIÓN:**

Carretera A-2 Madrid-Barcelona, Km. 33,600
28805 - Alcalá de Henares (Madrid)

- **CUADERNILLOS ESPAÑA, S.L.:**

Avenida de Aragón, 330
Parque Empresarial "Las Mercedes"
Edificio 5 - Planta 3
28022 - Madrid

- **MULTICINES LA ESTACIÓN, S.A.:**

Avenida de Los Reyes Católicos, 2
Planta 2 - Letra K
28220 Majadahonda (Madrid)

- **Ayuntamiento de Alcalá de Henares:**

Plaza de Cervantes, 12
28801 - Alcalá de Henares (Madrid)

- **Comunidad de Propietarios de la Finca 25.177:**

Carretera A-2 Madrid-Barcelona, Km. 34
28805 - Alcalá de Henares (Madrid)

- **Mancomunidad de Propietarios Parque Comercial y de Ocio Los Cuadernillos:**

Carretera A-2 Madrid-Barcelona, Km. 34
28805 - Alcalá de Henares (Madrid)

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tanto para la parcela lucrativa B2-B3, como para las de equipamiento público EQD, EQS y EQC, objeto de la presente modificación, se propone el mismo mecanismo de actuación. Puesto que la parcela única B2-B3 forma ya una unidad urbanística, la modificación propone la asignación de una clave de usos única que contenga y armonice las dos claves originales que le fueron asignadas.

Para las parcelas EQD, EQS y EQC se propone su transformación en una parcela única EQ (para evitar posibles confusiones en cuanto a los usos pormenorizados de aplicación) e, igualmente, su vinculación a una nueva clave de ordenanza que contenga y coordine las condiciones propias de los usos originales de aquella parcela.

Todo ello se describe a continuación.

Parcela B2-B3:

Se propone el **cambio de régimen de pormenorización de usos de las parcelas denominadas originalmente B2 y B3, actualmente agrupadas en una sola parcela, B2-B3, y sobre la que convergen las claves de ordenanza 40 Equipamientos y servicios y 20 Comercial exento, para vincularlas a una nueva clave, 90 Comercio e institucional⁵.**

Esta nueva clave define como usos característicos tanto el "Comercial" como el de "Espectáculos, Salas de reuniones y Deportivos". Es por tanto una clave de usos mixtos, que **combina las claves 20 y 40 actuales resolviendo sus contradicciones.**

Además de solventar los problemas generados por la duplicidad de claves, la modificación pretende también flexibilizar las posibilidades de proporción entre usos, característicos y complementarios, para facilitar su evolución y adaptación a la demanda y contexto social actuales.

Por aplicación de la nueva clave propuesta, la parcela B2-B3 podría **acoger cualquiera de los usos característicos o las proporciones que se consideren adecuadas de cada uno de ellos**, así como aquellos usos compatibles, siempre en proporción igual o inferior al 25% de la edificabilidad total, que se recogen en la descripción de su clave.

⁵ De conformidad con la ficha de condiciones particulares del sector 33-D "Cuadernillos" del Plan General, "[e]l Plan Parcial podrá elegir otras claves de aplicación diferentes de las propuestas **o proponer otras nuevas**, pero siempre dentro del uso global indicado y manteniendo los datos de aprovechamiento del polígono".

Adicionalmente, se propone adaptar la nueva clave de aplicación al artículo 40 del Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, al objeto de prever la posibilidad de implantar estaciones de servicio en el parque comercial en diversas categorías y situaciones.

Las determinaciones de la nueva clave se detallan más adelante en el apartado de Modificación de la ordenanza particular del Plan Parcial.

Se mantienen las condiciones de superficie y edificabilidad, siendo éstas la suma de las correspondientes a las parcelas originales B2 y B3 (actualmente agrupadas urbanística y registralmente):

Ordenación pormenorizada del Plan Parcial vigente:

PARCELA	CLAVE	SUPERFICIE (m ² s)	COEF. EDIF. SUP. (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
B2	40	18.672,25	1,000	18.672,25
B3	20	31.019,31	0,400	12.575,00
TOTAL		49.691,56		31.247,25

Ordenación pormenorizada de la presente modificación:

PARCELA	CLAVE	SUPERFICIE (m ² s)	COEF. EDIF. SUP. (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
B2-B3	90	49.691,56	0,6288241	31.247,25

Parcelas EQD, EQS y EQC:

Se propone también un cambio en el régimen de pormenorización de usos que permita evitar la excesiva fragmentación de usos y, por tanto, facilite una mejor adaptación de las dotaciones a las necesidades reales del municipio. Para ello, se propone crear una única zona de ordenanza de equipamientos aplicable a las tres parcelas dotacionales anteriores EQD (uso deportivo), EQS (uso social) y EQC (uso comercial), pasaría a conformar una única parcela agrupada EQ, para evitar posibles confusiones en cuanto a los usos pormenorizados de aplicación.

A tal fin, **se propone crear la clave 40.1 Equipamientos varios** que sea el resultado de modificar parcialmente la clave 40 *Equipamientos y servicios* **al objeto de introducir los**

usos deportivo, social y comercial originales como usos característicos de la nueva parcela agrupada EQ, los cuales deberán ser siempre compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que ésta se encuentra. El resto de parámetros y determinaciones de la referida clave 40 *Equipamientos y servicios*, tales como (ocupación, retranqueos, altura, etc.), permanecen inalterados.

En cuanto a la edificabilidad de la nueva parcela agrupada EQ, ésta será la suma de la edificabilidad de cada una de las parcelas iniciales (EQD, EQS y EQC). El nuevo índice de edificabilidad de la nueva parcela resultante será el resultado de dividir la suma de la superficie edificable de las tres parcelas iniciales (EQD, EQS y EQC) entre la suma de su superficie de suelo.

Ordenación pormenorizada del Plan Parcial vigente:

PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	COEF. EDIF. SUP. (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)
EQD	–	Equip. Deportivo	2.132	0.80	1.705,60
EQS	–	Equip. Social	1.066	1,00	1.066,00
EQC	–	Equip. Comercial	1.066	0,70	746,20
TOTAL			4.264		3.517,80

Ordenación pormenorizada de la presente modificación:

PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	COEF. EDIF. SUP. (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDA D (m ² t)
EQ	40.1	Equip. varios	4.264	0,825	3.517,80 M ²

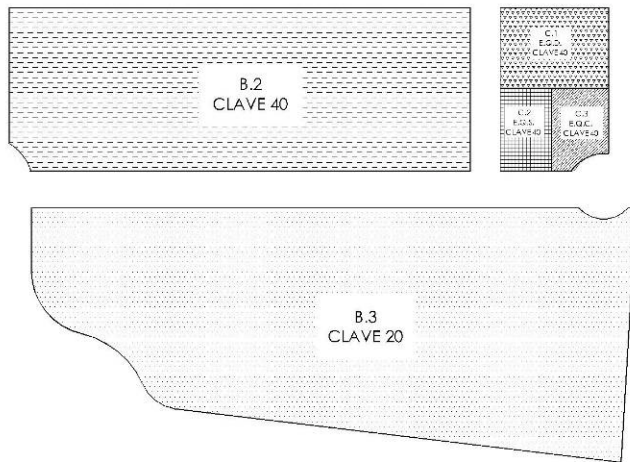
Como se observa, el índice de edificabilidad para la parcela EQ resulta ser el siguiente:

$$3.517,80 \text{ m}^2 / 4.264 \text{ m}^2 = 0,825 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

Síntesis:

Los efectos de la modificación se expresan de forma gráfica en la siguiente imagen:

PARCELA B2-B3. PLAN PARCIAL VIGENTE



	PARCELA B.2	PARCELA B.3
SUPERFICIE:	18.672,25 m²	31.019,31 m²
EDIFICABILIDAD:	18.672,00 m²	12.575,00 m²
APROVECHAMIENTO:	8.402,4 uci.	5.658,75 uci.

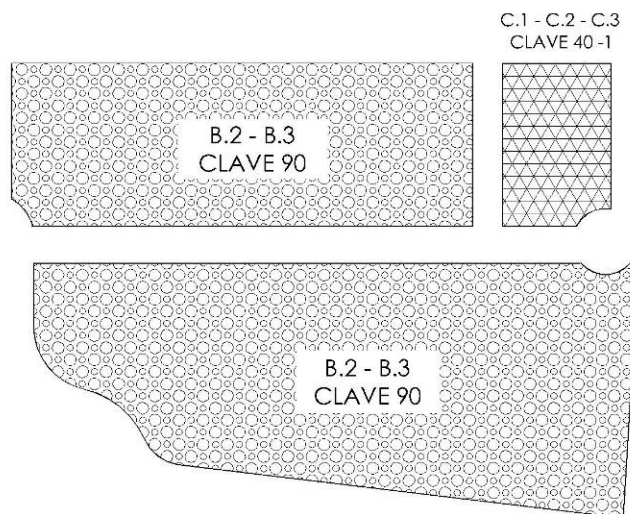
	PARCELA C.1	PARCELA C.2	PARCELA C.3
SUPERFICIE:	2.132,00 m²	1.366,00 m²	1.066,00 m²
EDIFICABILIDAD:	1.706,00 m²	1.066,00 m²	1.066,00 m²

USOS:

- ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN, DEPORTIVO
- COMERCIAL EXENTO
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL



PARCELA B2-B3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL



	PARCELA B.2-B.3	PARCELA C.1-C.2-C.3
SUPERFICIE:	49.691,56 m²	4.264,00 m²
EDIFICABILIDAD:	31.247,00 m²	3.838,00 m²
APROVECHAMIENTO:	14.061,15 uci.	

USOS:

- COMERCIAL EXENTO + ESPECIAL: ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN Y DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO + SOCIAL + COMERCIAL

Análisis comparativo de la ordenación pormenorizada de las parcelas B2-B3, EQD, EQS y EQC en el planeamiento parcial vigente y en la modificación.

6. ALTERNATIVAS DESCARTADAS EN FAVOR DE LA MODIFICACIÓN

Se han analizado otras posibles **alternativas**, finalmente desechadas por resultar menos adecuadas para la obtención de los fines pretendidos.

Cabría, en cuanto a la parcela lucrativa, plantear **una ordenación íntegra comercial en la antigua parcela B2** (con su régimen de usos compatibles o complementarios, tal y como era precisamente la ordenación prevista antes de la Primera Modificación del Plan Parcial). Se mantendría el uso global Mixto (Industrial, Terciario y Especial), así como el aprovechamiento vigente.

En ese caso, en lugar de la clave 40 *Equipamientos y servicios*, elegiríamos otra de las previstas en el Plan General, como es la 20 *Comercio exento* para el conjunto de la parcela única B2-B3. Sin embargo, **esta alternativa dejaría en situación de fuera de ordenación la actividad de los cines** al prohibirse éste, como uso sociocultural, espectáculos y salas de reunión, como compatible únicamente en la clave 20 *Comercio exento*.

Se podría, como otra opción, **mantener las claves actuales y proponer la modificación su régimen de usos característicos y complementarios**, pero esta otra alternativa no sólo **afectaría a otras parcelas (B1)**, sino que tiene el riesgo de resolver sólo los problemas inmediatos la ordenación en el corto plazo sin afrontar la necesidad de dotar a la parcela agrupada de una sola ordenación coherente.

Ambas opciones se descartan por las deficiencias señaladas, en favor de la modificación que se propone.

En cuanto a las parcelas EQD, EQS y EQC destinadas equipamientos públicos, se ha llevado a cabo un análisis similar. Para mejorar sus posibilidades de materialización y dotarlas de una mayor versatilidad que permitiera adaptarlas a las necesidades y requerimientos del municipio vigentes en cada momento, se podría haber optado por mantener la actual división en tres parcelas y unificar su clave de ordenanza, flexibilizando el régimen de los usos pormenorizados posibles. Sin embargo, esta opción implicaría la imposibilidad material de implantar algunos equipamientos de tipo extensivo, tales como el deportivo, o hacerlo en condiciones deficientes. Se descarta por este motivo en favor de la modificación propuesta.

7. COHERENCIA DE LA MODIFICACIÓN CON EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Determinaciones estructurantes del Plan General de Alcalá de Henares como límites para esta nueva modificación del Plan Parcial:

De conformidad con la distinción legal entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas contenida en la LSCM 9/01, habrá que **justificar esencialmente que mediante la modificación propuesta no se altera (i) el uso global o característico del sector 33-D “Cuadernillos” ni (ii) su aprovechamiento urbanístico.**

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.** Entre los usos globales posibles, se encuentra el Mixto previsto en aquéllos ámbitos de actuación en los que coexista más de un uso global, en porcentajes definidos en sus correspondientes fichas urbanísticas.

De conformidad con la ficha de condiciones particulares, **el uso global del sector 33-D “Cuadernillos” es el “Mixto”** definido por el Plan General por referencia a la necesaria coexistencia de varios usos globales, **industrial** –únicamente para parcelas cuyo fin sea la ampliación de la industria Montenegro Ibérica–, **terciario y especial**, en la proporción que determine el Plan Parcial.

El Plan General define los citados usos globales como sigue:

- (i) Industrial: incluye las diferentes tipologías e intensidades en las que se desarrolla la actividad productiva.
- (ii) Terciario: incluye usos de oficina, comercial y equipamientos privados.
- (iii) Especial: incluye las instituciones y el equipamiento público, así como las instalaciones militares de dimensión estructurante.

Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Asimismo, un uso pormenorizado puede formar parte del desglose de más de un uso global.

Desde el punto de vista de los usos, la evolución de la ordenación del sector 33-D “Cuadernillos” ha sido la siguiente:

USO GLOBAL MIXTO			
	Industrial	Terciario	Especial
Ficha PGOU	Industria exenta	Comercial exento Terciario Exento	Deportivo, Social, Comercial, espacios libres y viario
P.P.O. 1998	Industria exenta	Comercial exento	Deportivo, Social, Comercial, espacios libres y viario
Mod. P.P.O. 2001	Industria exenta	Comercial exento Institucional (equipamientos y servicios privados)	Deportivo, Social Comercial, espacios libres y viario

Como se puede observar, en todo momento se ha mantenido el uso global mixto integrado por los tres usos globales industrial, terciario y especial.

Pues bien, analizaremos según el orden anterior la coherencia de la modificación sobre estas determinaciones:

- (i) **Uso Global:** la aparición de dos nuevas claves, 90 *Comercio e institucional (equipamientos y servicios)* y 40.1 *Equipamientos varios*, en los términos descritos, mantiene la condición del uso global, ya que garantiza la presencia sobre el sector de los usos industrial (la modificación no afecta a las parcelas ya calificadas para este fin), terciario –que comprende el comercial– (que pasaría a ser comercial/institucional dentro del global terciario), y especial, que incluye los equipamientos públicos de cualquier tipo (la modificación originaría una única parcela dotacional susceptible de ser destinada a diferentes tipos de equipamiento en función de las necesidades concretas del municipio vigentes en cada momento). En consecuencia, se seguiría manteniendo la misma proporción del uso especial, tal y como fue previsto por el Plan Parcial.
- (ii) **Aprovechamiento máximo del sector:** dado que la nueva clave no hace sino armonizar la convivencia de dos claves pre-existentes, 20 *Comercial exento* y 40 *Equipamientos y servicios*, que tienen el mismo coeficiente de homogeneización, 0,90, y que éste se mantiene, no se altera el cálculo de aprovechamiento de la parcela única B2-B3, tal y como se expresa en las siguientes tablas:

Condiciones particulares de la ficha del Plan General:

Uso	Edificabilidad (m ² t)	Coefficiente Sector	Coefficiente uso	Unidades Aprovechamiento (uas)
Industria exenta	11.250	0,5	0,5	2.812
Comercial exento	24.602	0,5	0,9	11.071
Terciario exento	18.450	0,5	0,9	8.303
TOTAL	54.302			22.186

Condiciones del Plan Parcial vigente:

Uso	Edificabilidad (m ² t)	Coefficiente Sector	Coefficiente uso	Unidades Aprovechamiento (uas)
Industria exenta	10.036	0,5	0,5	2.509,00
Comercial exento	19.738,00	0,5	0,9	8.882,00
Espectáculos, Salas de Reunión, Deportivo	18.672	0,5	0,9	8.402,00
TOTAL	48.446,00			19.793,00⁶

⁶ El aprovechamiento urbanístico global señalado inicialmente por el Plan General era de 22.186 uas. Dicha cifra es la suma de los aprovechamientos homogenizados previstos en el sector (para los usos Industrial, Comercial Exento y Terciario Exento), si bien, con motivo de la redacción del Plan Parcial, se observó que la superficie del sector 33-D era sensiblemente inferior a la prevista en la ficha correspondiente del Plan General (104.229 m²s), por lo que hubo que recalcular los parámetros urbanísticos de referencia del sector y adaptarlos a una menor superficie, manteniendo la intensidad edificatoria (máxima) 0,51 m²t/m²s.

Dicha intensidad edificatoria se repartía en el Plan Parcial original entre los usos lucrativos (48.434 m²t) y los no lucrativos (4.483 m²t), resultando una edificabilidad total de 52.917 m²t, y con ella una intensidad edificatoria ligeramente inferior a la máxima permitida (0,508 m²t/m²s). El aprovechamiento urbanístico es el resultado de aplicar la edificabilidad lucrativa a los usos contemplados (industria exenta, comercial exento) conforme a sus respectivos coeficientes de ponderación, lo que lleva a la cifra de 19.788 uas, resultando un aprovechamiento unitario por m² de suelo de 0,19 uas/m²s, excluyendo los SSG del AR-1.

Estos cálculos volvieron a revisarse con motivo de la modificación del Plan Parcial, en la que la intensidad edificatoria se repartía entre aprovechamientos lucrativos (48.446 m²t) y edificabilidad no lucrativa (4.616 m²t), resultando ahora una edificabilidad total de 53.062 m²t y con ella de nuevo una intensidad edificatoria ligeramente inferior a la máxima permitida (0,509 m²t/m²s). El aprovechamiento urbanístico es el resultado del aprovechamiento homogenizado de los diferentes usos contemplados (industria exenta, comercial exento e institucional): 19.793 uas, resultando igualmente un aprovechamiento unitario por m² de suelo de 0,19 uas/m²s, excluyendo los SSG del AR-1.

Condiciones de la presente modificación:

Uso	Edificabilidad (m ² t)	Coefficiente Sector	Coefficiente uso	Unidades Aprovechamiento (uas)
Industria exenta	10.036	0,5	0,5	2.509,00
Comercial exento	7.163,00	0,5	0,9	3.223,00
Mixto Comercial exento-Institucional	31.247,00	0,5	0,9	14.061,00
TOTAL	48.446,00			19.793,00

Recordemos que la alteración de las parcelas dotacionales afectadas tampoco tiene incidencia ni en el aprovechamiento del sector, ya que no disponen de aprovechamiento lucrativo, ni en los usos, ni afecta, por su condición, al cálculo del aprovechamiento.

- (iii) **Edificabilidad lucrativa máxima:** la edificabilidad actualmente asignada a las parcelas por el Plan Parcial no se altera por efecto de la presente modificación, siendo la que corresponde a la parcela única B2-B3 la suma de las que les correspondían como parcelas independientes, tal y como indican las ordenanzas del Plan Parcial para el caso de la parcela única B2-B3:

Artículo 3.3.2. Edificabilidad.

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

- (iv) **Edificabilidad no lucrativa máxima:** la edificabilidad actualmente asignada a las parcelas dotacionales EQD (1.705,60 m²t), EQS (1.066,00 m²t) y EQC (746,20 m²t) coincide plenamente con la que se le atribuye a la nueva parcela agregada EQ (3.517,80 m²t).

Parcela	Superficie (m2s)	Coef. Edificab. (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)
EQD	2.132,00	0,80	1.705,60
EQS	1.066,00	1,00	1.066,00
EQC	1.066,00	0,70	746,20
TOTAL	4.264,00		3.517,80

- (v) **Claves de aplicación:** en las observaciones de la ficha del Plan General ya se contempla que las claves previstas por el planeamiento general (Industrial exenta -12-, Comercial exento -20-, Terciario exento -30- y Especial, Equipamientos y Servicios -40-) eran de asignación indicativa y dota al Plan Parcial de la capacidad para proponer nuevas claves, siempre que no se altere el uso global ni que se supere el aprovechamiento máximo, condiciones que la modificación cumple no solo respecto de los usos lucrativos, sino también en relación con los usos dotacionales donde usos específicamente deportivos, sociales y comerciales son sustituidos por un uso de equipamiento más genérico que le dota de una mayor versatilidad.

8. INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

La disposición transitoria primera de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece que "(...) [e]sta ley se aplica a todos los planes, programas y proyectos cuya evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental se inicie a partir del día de la entrada en vigor de la presente ley". Sin embargo, esta regla de transitoriedad parece excepcionada por la disposición final undécima de la propia Ley 21/2013 que establece:

Disposición final undécima. *Entrada en vigor en relación con la normativa autonómica de desarrollo.*

Sin perjuicio de su aplicación a las evaluaciones ambientales competencia de la Administración General del Estado desde el momento de su entrada en vigor, a efectos de lo dispuesto en las disposiciones derogatoria y finales séptima y novena, y de la aplicación de la presente Ley como legislación básica, las Comunidades Autónomas que dispongan de legislación propia en materia de evaluación ambiental deberán adaptarla a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de un año desde su entrada en vigor, momento en el que, en cualquier caso, serán aplicables los artículos de esta Ley, salvo los no básicos, a todas las Comunidades Autónomas. No obstante, las Comunidades Autónomas podrán optar por realizar una remisión en bloque a esta ley, que resultará de aplicación en su ámbito territorial como legislación básica y supletoria.

La nueva legislación estatal de evaluación ambiental resultará aplicable desde la fecha de su entrada en vigor para las evaluaciones ambientales competencia de la Administración General del Estado, pero no para las evaluaciones ambientales de competencia autonómica, para las que sólo será exigible a partir del momento en el que la normativa autonómica se adapte a la nueva normativa estatal o, en caso de no producirse esta adaptación en el plazo de un año, se aplicaría directamente la legislación estatal.

Dado que la tramitación del presente expediente se inicia con carácter previo a la entrada en vigor de la citada ley, alcanzando la Aprobación Inicial el 24 de noviembre de 2014, y su conclusión tendrá lugar con posterioridad, se ha considerado pertinente en cualquier caso dar cumplimiento al nuevo marco jurídico.

Así, la Disposición Derogatoria única de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, declara derogadas tanto la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de

los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, como el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.

Por su parte, la legislación ambiental madrileña no establece un proceso de control ambiental para la modificación pretendida, por lo que será de aplicación la normativa estatal más restrictiva antes reseñada.

En efecto, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, en su artículo 5.3 establece que “[s]erán objeto de estudio caso por caso las modificaciones de los planes y programas que hayan sido objeto de análisis ambiental, **así como los planes y programas no contemplados en el Anexo Primero que establezcan un marco para la autorización en el futuro de proyectos a los que sea de aplicación esta Ley**”.

Y en el artículo 5.4. de la Ley 2/2002 se establece que: “se someterá a estudio caso por caso cualquier cambio o ampliación de los proyectos y actividades que figuran en los Anexos Segundo, Tercero y Cuarto, ya autorizados, ejecutados, o en proceso de ejecución, que puedan tener repercusiones sobre el medio ambiente, es decir, cuando impliquen uno o más de los efectos siguientes:

- a) Incremento de las emisiones a la atmósfera.
- b) Incremento de los vertidos de aguas residuales.
- c) Incremento de la generación de residuos.
- d) Incremento de la utilización de recursos naturales.
- e) Afección a áreas incluidas en el Anexo Sexto.”

La modificación del Plan Parcial no conlleva la modificación de un plan y programa que haya sido objeto de análisis ambiental, ni tampoco se trata de un plan o programa no contemplado en el Anexo Primero que establezca un marco para la autorización en el futuro de proyectos a los que sea de aplicación de la Ley.

En efecto, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, la definición de los Planes y Programas sometidos a análisis ambiental se establece en el Anexo I. En él se hace una consideración específica al planeamiento urbanístico en los siguientes términos:

1. Planes y Programas que establezcan el marco para la autorización en el futuro de proyectos a los que sea de aplicación esta Ley y que se elaboren respecto a:

(...)

l) Planeamiento urbanístico general incluidas sus revisiones y modificaciones.

2. Planes y Programas no contemplados en el epígrafe anterior que se desarrollen fuera de zonas urbanas en espacios incluidos en el Anexo VI y que no tengan relación directa con la gestión de dichas áreas.

La modificación pretendida no establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos a los que sea de aplicación la Ley 2/2002.

Así, en lo que respecta a los Centros Comerciales, conviene recordar que la Ley somete a evaluación de impacto ambiental a estos proyectos fuera de las zonas urbanas que se desarrollen en espacios incluidos en el Anexo Sexto (espacios naturales protegidos declarados por la normativa del Estado o de la Comunidad de Madrid, Montes de Régimen Especial según la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, zonas húmedas y embalses de la Comunidad de Madrid, catalogados de acuerdo a la Ley 7/1990, de 28 de junio, de protección de embalses y zonas húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid, y sus ámbitos ordenados, en zonas declaradas al amparo de las Directivas Comunitarias 79/409 relativa a la conservación de las aves silvestres y 92/43 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres).

Los centros comerciales fuera de zonas urbanas que no se encuentren incluidos en los espacios ambientalmente relevantes antes reseñados estarán sometidos a la revisión caso por caso por el órgano ambiental de cara a determinar su sometimiento a evaluación ambiental.

El Parque Comercial y de Ocio "Los Cuadernillos" se encuentra en la actualidad en una zona urbana del municipio por lo que su modificación no habría de someterse, conforme a la legislación autonómica, a evaluación ambiental, ni siquiera someterla a un estudio caso por caso, por lo que tampoco lo estará la modificación del planeamiento que establezca su ordenación.

En función de lo anterior y sometido el expediente a informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental Estratégica, ésta concluye en que la Modificación no supone efectos significativos sobre el medio ambiente, y lo hace en los siguientes términos:

"De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, "el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas".

Dado que, al no haberse presentado alegaciones, al margen del propio Ayuntamiento y del titular de la parcela (cuadernillos España, S.L.) principal interesado en la modificación, no se conocen interesados que puedan verse afectados por el alcance particular de esta modificación puntual y teniendo en cuenta el ámbito, muy reducido y local, y el contenido de la propuesta, se estima que al margen del propio Ayuntamiento, en su condición de promotor del plan, no existe otra administración pública afectada por el alcance de la modificación del plan parcial y por tanto no es necesario efectuar consulta alguna.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, dado que la modificación puntual objeto de informe no influye en otros planes o programas, que de su aprobación no es previsible que se deriven efectos que supongan riesgos para la salud humana o el medio ambiente, y dado el reducido alcance espacial de la modificación propuesta, esta Dirección General de Evaluación Ambiental Estratégico no aprecia que la Modificación Puntual del Plan Parcial del sector 33-D "Cuadernillos" pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme a los artículos 57 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

9. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y DE LA EJECUCIÓN

La modificación propuesta no tiene efecto alguno sobre la organización de la gestión y de la ejecución.

La modificación tampoco conlleva mayor edificabilidad o densidad ni el incremento del aprovechamiento como consecuencia de los cambios de uso (mismas edificabilidades para usos con idénticos coeficientes de ponderación, en el caso de los usos lucrativos), por lo que no genera la necesidad de actuaciones de dotación (ex artículo 14.2 del TRLS 2/08) ni nos encontramos en ninguno de los supuestos contemplados en el 67.2 de la LSCM 9/01.

Recordemos que el sector se encuentra completamente ejecutado y que las parcelas están inscritas en el registro. Junto a ello la modificación sólo tiene efecto sobre la definición de las parcelas y el régimen de usos pormenorizados de la parcela única B2-B3 y la parcela agrupada EQ, y no altera ninguno de sus otros parámetros.

10. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

La modificación propuesta en el presente documento no afecta a la sostenibilidad y viabilidad de la ordenación, ya que:

- No implica nuevas inversiones ni obligaciones a los propietarios.
- No altera los parámetros de edificabilidad ni de aprovechamiento.
- Mantiene, mejorando, las previsiones de las reservas de suelos públicos para equipamientos.
- No tiene incidencia sobre la funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras.
- No genera ningún gasto para la Hacienda Pública.

11. SÍNTESIS DE LAS MODIFICACIONES A LAS ORDENANZAS REGULADORAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Se propone la modificación de las ordenanzas del Plan Parcial a los efectos principales de **introducir dos nuevas claves para regular las condiciones de las parcelas B2-B3 y EQ y actualizar los artículos que por lo anterior se vean afectados.**

Junto a la definición de dichas claves, se ha llevado a cabo la actualización de algunas referencias normativas y legislativas ya derogadas. Así se ha hecho cuando se ha considerado necesario por coherencia de las disposiciones de las ordenanzas.

Por último, las ordenanzas recogen los resultados del proceso de participación pública de emisión de informes sectoriales.

Todo ello queda recogido en la documentación del texto refundido, que se incluye en el epígrafe 16 del presente documento.

12. RESUMEN EJECUTIVO

1. El presente documento tiene por objeto **modificar, para mejorar, algunas condiciones puntuales de la pormenorización de los usos de las parcelas B2-B3, EQD, EQS y EQC del Plan Parcial del sector 33-D "Cuadernillos"**, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Actualmente la parcela única B2-B3 está ordenada mediante dos claves de normativa, 20 *Comercial exento* y 40 *Equipamientos y servicios*, a pesar de constituir una sola parcela urbanística, agrupada y discontinua, tal y como el propio Plan Parcial admitía.

Se propone asignar a dicha parcela única, B2-B3, una nueva clave, 90 Comercio e institucional, que armonice los contenidos de las dos anteriores, resolviendo los conflictos existentes y que dote de mayor flexibilidad de usos al centro comercial, ya en actividad, que ocupa la parcela.

Adicionalmente, se propone adaptar la nueva clave de aplicación a la normativa vigente, al objeto de prever la **posibilidad de implantar estaciones de servicio en el parque comercial** en diversas categorías y situaciones.

Las parcelas dotacionales EQD, EQS y EQC tienen asignadas como usos característicos los de equipamiento deportivo, social y comercial respectivamente.

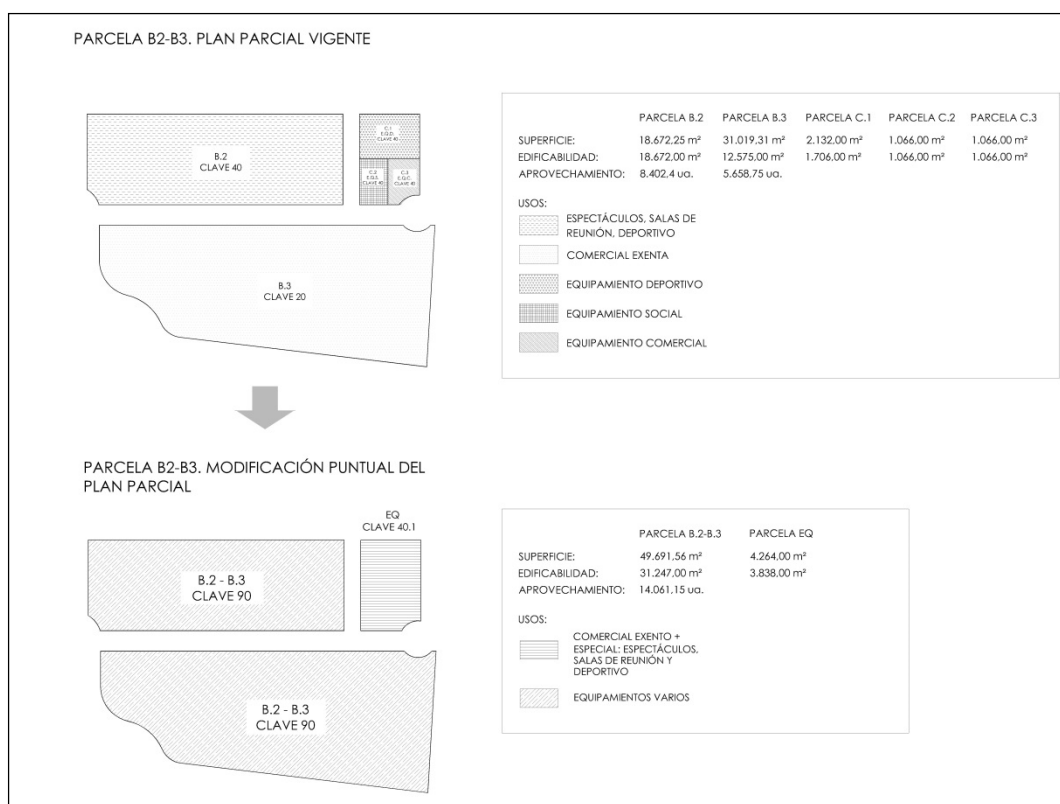
Se propone su agregación en una parcela única, EQ, a la que se asigna una nueva clave de normativa, 40.1 Equipamientos varios, la cual engloba como característicos los tres usos mencionados, para dotar al conjunto de una mayor versatilidad de los equipamientos previstos para adaptarse a las necesidades del municipio existentes en cada momento. Estos equipamientos deberán destinarse a usos compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que se encuentran.

2. La modificación **no afecta a ninguna determinación estructurante** propia del planeamiento general, ya que no altera ni el uso global ni el aprovechamiento máximo y es coherente con las determinaciones del sector.

Por su alcance tiene la condición de modificación puntual del Plan Parcial ya que únicamente afecta a determinaciones de pormenorización de las parcelas

resultantes, B2-B3 y EQ, tal y como es la calificación de los usos cualificados y su régimen de aplicación.

- Los efectos de la presente modificación sobre la ordenación pormenorizada vigente suponen reorganización de las parcelas EQD, EQS y EQC, para agruparlas en parcela única, y la propuesta de dos nuevas claves de ordenanza de pormenorización específica que sustituyen a las que son actualmente de aplicación: las claves 40.1 *Equipamientos varios* para la parcela dotacional resultante, EQ, y 90 *Comercio e institucional* para la parcela lucrativa B2-B3, las cuales engloban, armonizando, los usos asignados a la parcelas originales.



Síntesis gráfica de la modificación de la pormenorización de usos de las parcelas B2-B3, EQD, EQS y EQC.

- La presente modificación responde a una iniciativa privada de CUADERNILLOS ESPAÑA SL, propietario del 88,49% de la parcela lucrativa B2-B3. El restante 11,51% es propiedad de MULTICINE LA ESTACIÓN S.A.

Las parcelas dotacionales afectadas son de titularidad municipal.

13. CONCLUSIÓN

Lo expuesto en la presente Memoria define las mejoras propuestas por la Modificación puntual del Plan Parcial del sector 33-D "Cuadernillos" del Plan General de Alcalá de Henares, cuyo alcance afecta únicamente y de forma puntual a determinaciones ordenación pormenorizada.

La actuación que se propone encuentra el cauce apropiado del presente instrumento de planeamiento, mediante la tramitación y aprobación en su caso, para la mejora del régimen pormenorizado de usos de las parcelas únicas B2-B3 (discontinua) y EQ (continua) del mencionado sector.

A la vista de lo expuesto se considera que el contenido se ajusta a la legislación aplicable adecuada y queda justificada la pertinencia de la solicitud de tramitación del mismo.

Madrid, en Julio de 2015



Javier Herreros

Arquitecto colegiado 9.058

14. PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN:

- I-00 SITUACIÓN
- I-01 PLANEAMIENTO VIGENTE: ZONIFICACIÓN Y USOS
- I-02 PLANEAMIENTO VIGENTE: PARCELACIÓN Y SUPERFICIES
- I-03 PLANEAMIENTO VIGENTE: OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y SEPARACIONES A LINDEROS
- I-04 ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO

ORDENACIÓN:

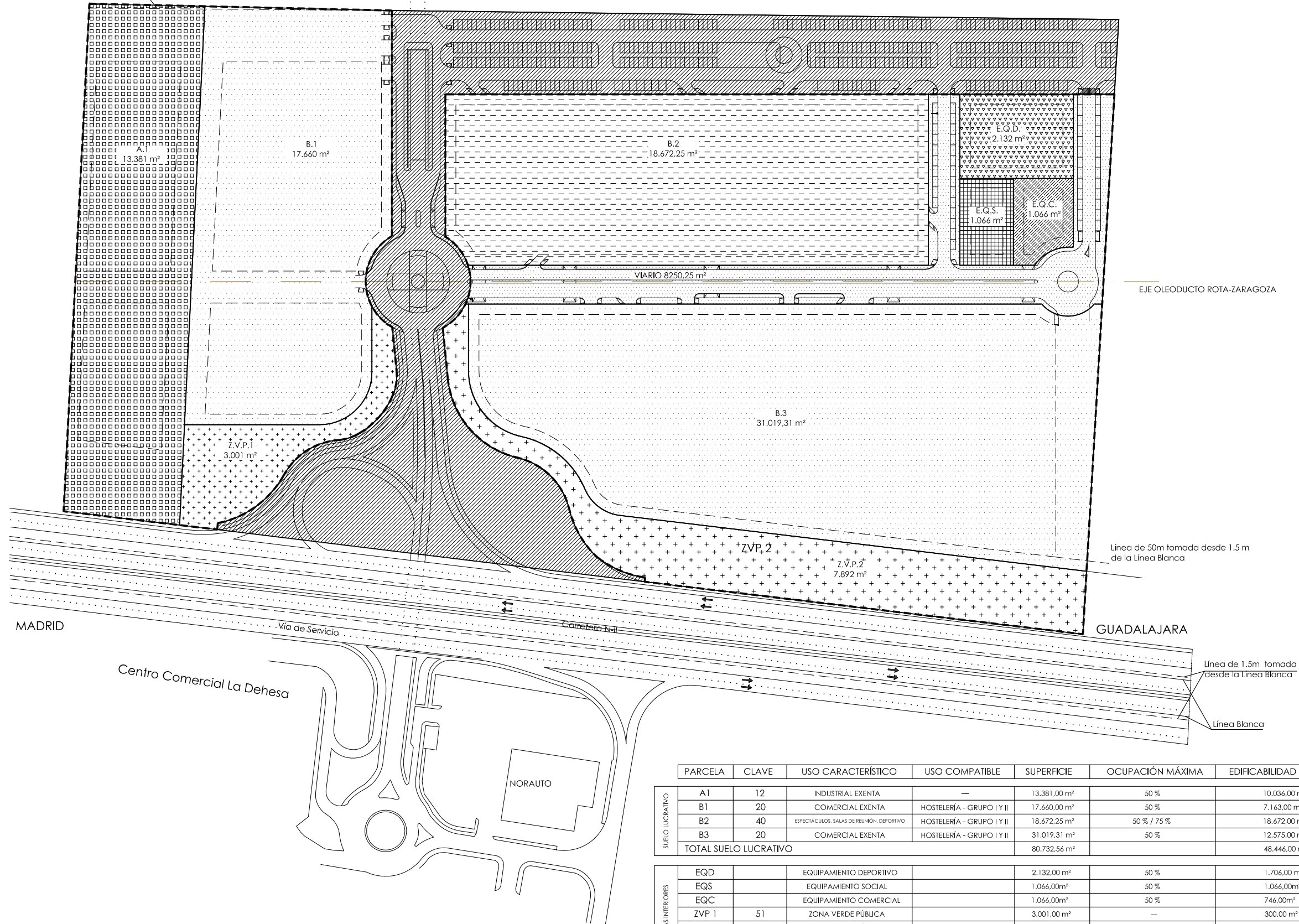
- O-00 PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN O-
- O-01 ZONIFICACIÓN Y USOS
- O-02 PARCELACIÓN Y SUPERFICIES
- O-03 OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y SEPARACIONES A LINDEROS
- O-04 COMPARATIVA DE ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES	ESCALA 1:40000  JULIO 2015	EQUIPO REDACTOR: 	PROMOTOR: CUADERNILLOS ESPAÑA S.L.	MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR 33-D CUADERNILLOS. ALCALÁ DE HENARES - MADRID PLANO DE SITUACIÓN	PLANO: I-00
---	---	---	--	--	---------------------------

ACCESO A LA UNIVERSIDAD
COMPLUTENSE DE ALCALÁ DE
HENARES

ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
DEL FERROCARRIL



	PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
SUELO LUCRATIVO	A1	12	INDUSTRIAL EXENTA	---	13.381,00 m ²	50 %	10.036,00 m ²
	B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	17.660,00 m ²	50 %	7.163,00 m ²
	B2	40	ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN, DEPORTIVO	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	18.672,25 m ²	50 % / 75 %	18.672,00 m ²
	B3	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	31.019,31 m ²	50 %	12.575,00 m ²
	TOTAL SUELO LUCRATIVO				80.732,56 m ²		48.446,00 m ²
SISTEMAS INTERIORES	EQD		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		2.132,00 m ²	50 %	1.706,00 m ²
	EQS		EQUIPAMIENTO SOCIAL		1.066,00 m ²	50 %	1.066,00 m ²
	EQC		EQUIPAMIENTO COMERCIAL		1.066,00 m ²	50 %	746,00 m ²
	ZVP 1	51	ZONA VERDE PÚBLICA		3.001,00 m ²	---	300,00 m ²
	ZVP 2	51	ZONA VERDE PÚBLICA		7.982,00 m ²	---	798,00 m ²
	VIARIO		VIARIO PÚBLICO		8.250,00 m ²	---	---
	TOTAL SISTEMAS INTERIORES				23.497,00 m ²		4.616,00 m ²

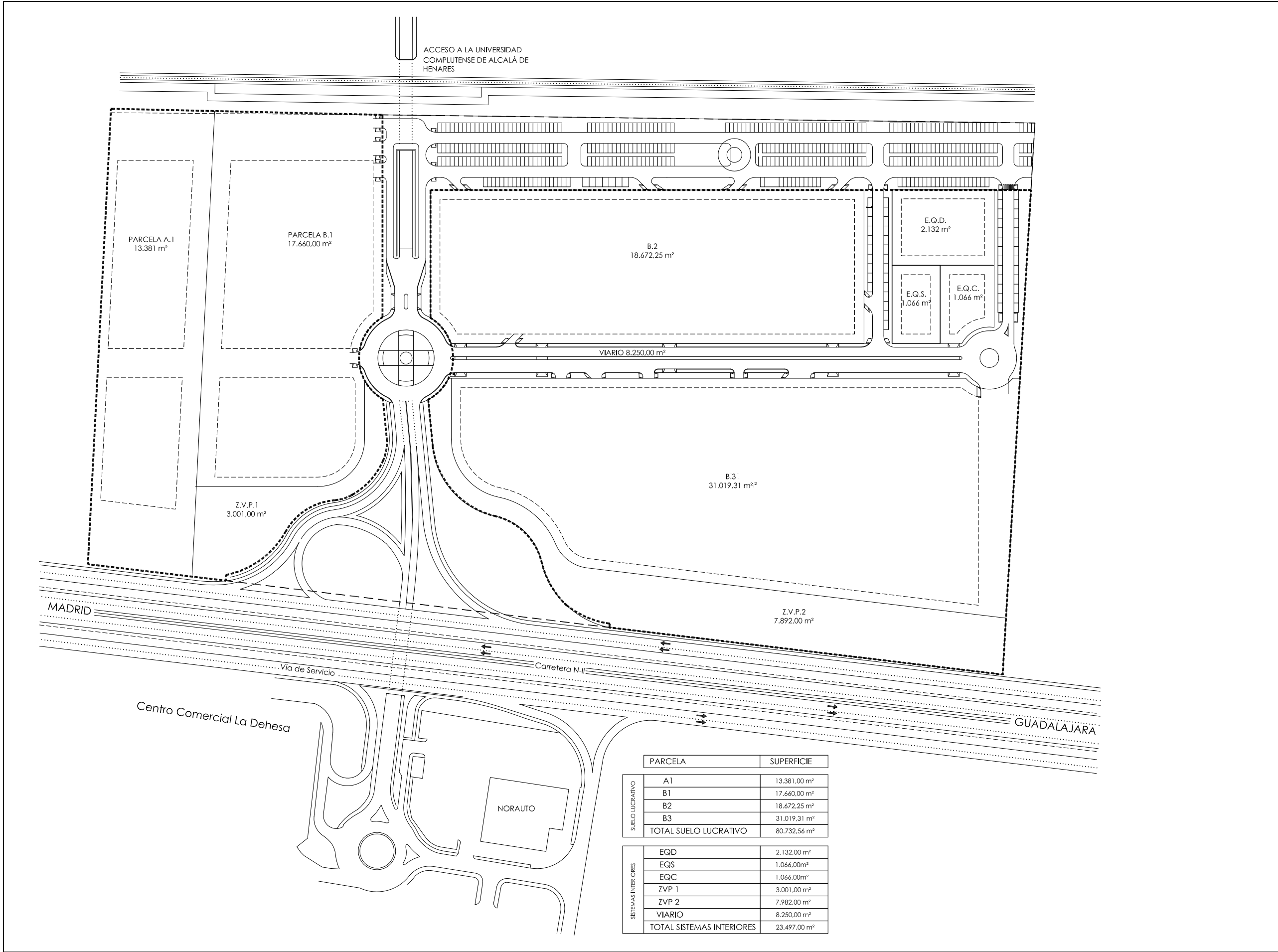
LEYENDA

SUELO LUCRATIVO

- INDUSTRIA EXENTA
- COMERCIAL EXENTO
- ESPECIAL: ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN Y DEPORTIVO

SUELOS INTERIORES

- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- ESPACIOS LIBRES - ZONA VERDE
- VIARIO
- S.G.V.I.E.



LEYENDA

—

LÍMITE DE PARCELA

- - -

LÍMITE DEL SGVIE

■ ■ ■

LÍMITE DEL SECTOR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES

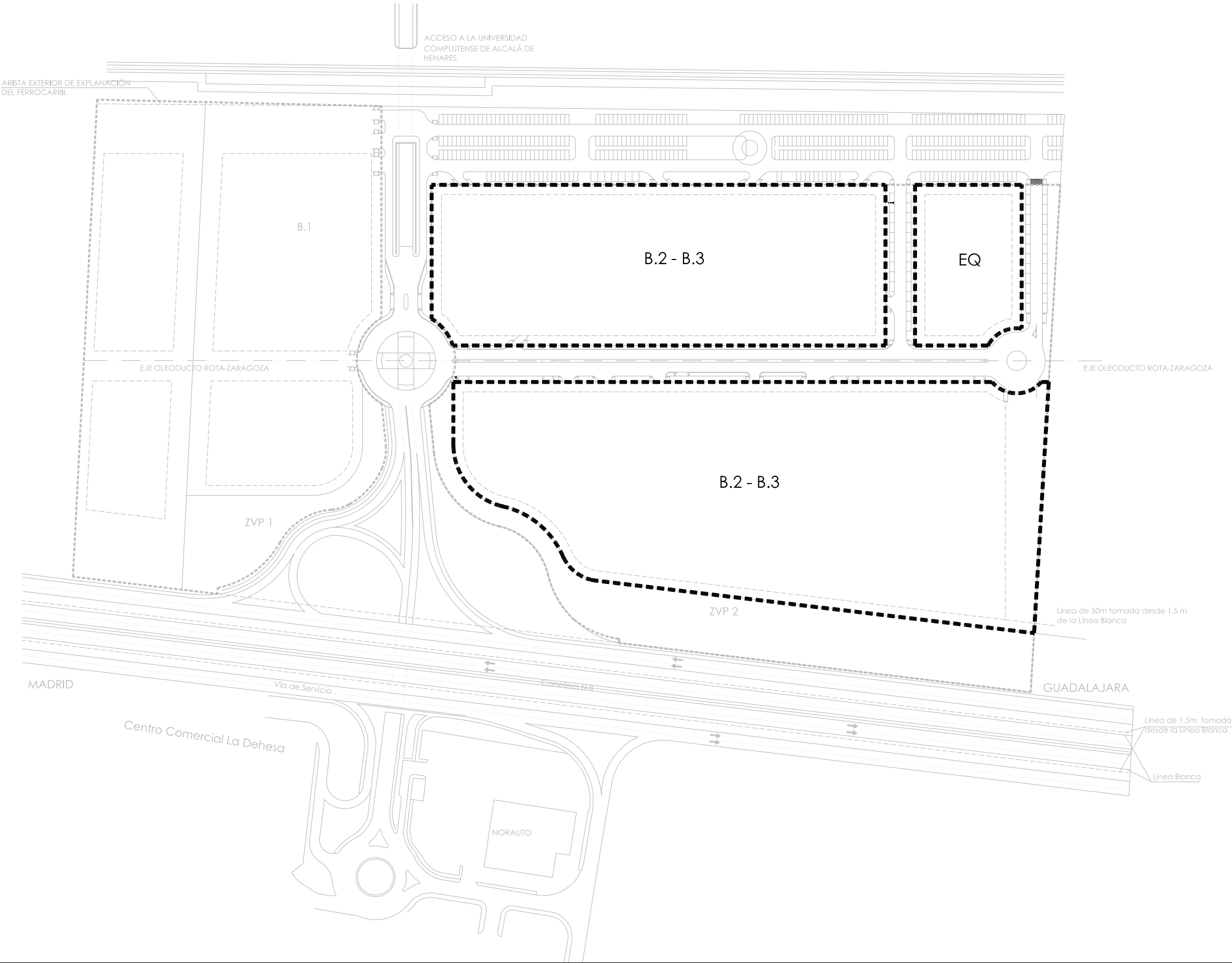
ESCALA 1:2000
JULIO 2015EQUIPO REDACTOR:
R arquitectosPROMOTOR:
CUADERNILLOS ESPAÑA S.L.MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR 33-D CUADERNILLOS. ALCALÁ DE HENARES - MADRID
PLANEAMIENTO VIGENTE: PARCELACIÓN Y SUPERFICIESPLANO:
I-02



- LEYENDA
- LÍMITE DE PARCELA
 - LÍMITE DEL SECTOR

LEYENDA

- PARCELAS AFECTADAS POR LA SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES

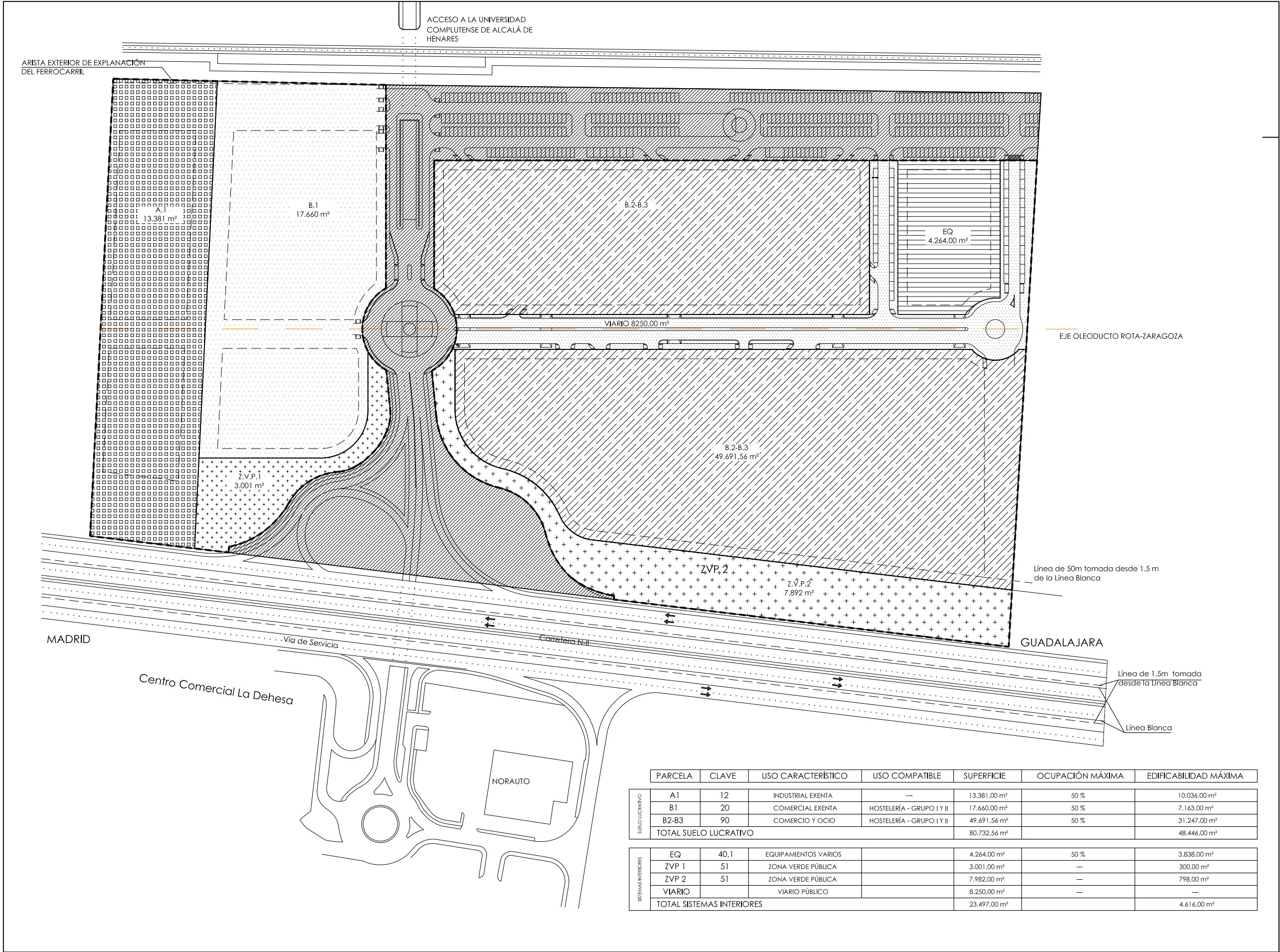
ESCALA 1:2000
JULIO 2015

EQUIPO REDACTOR:
R arquitectos

PROMOTOR:
CUADERNILLOS ESPAÑA S.L.

MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR 33-D CUADERNILLOS. ALCALÁ DE HENARES - MADRID
PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

PLANO:
O-00



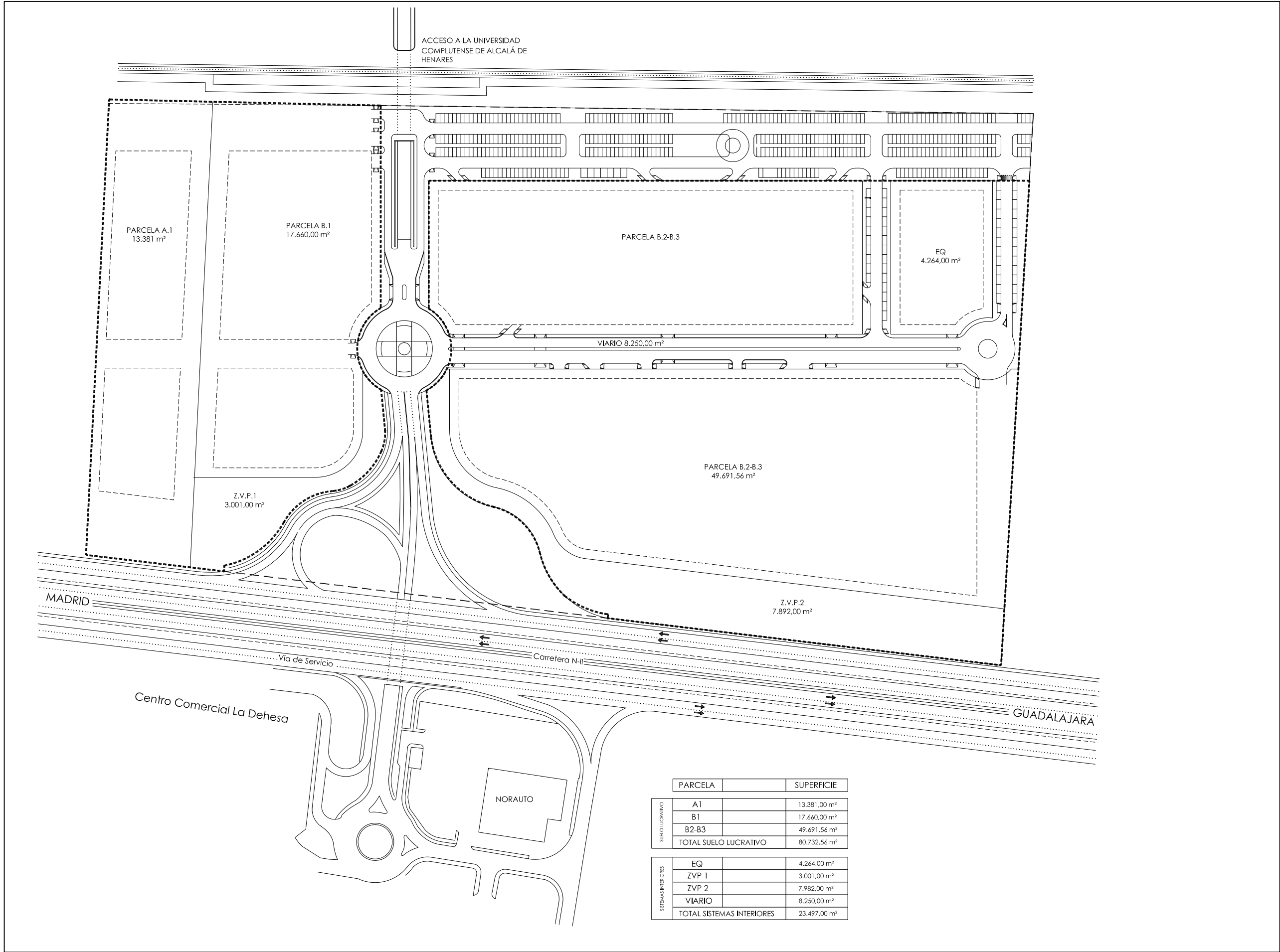
LEYENDA

SUELO LUCRATIVO

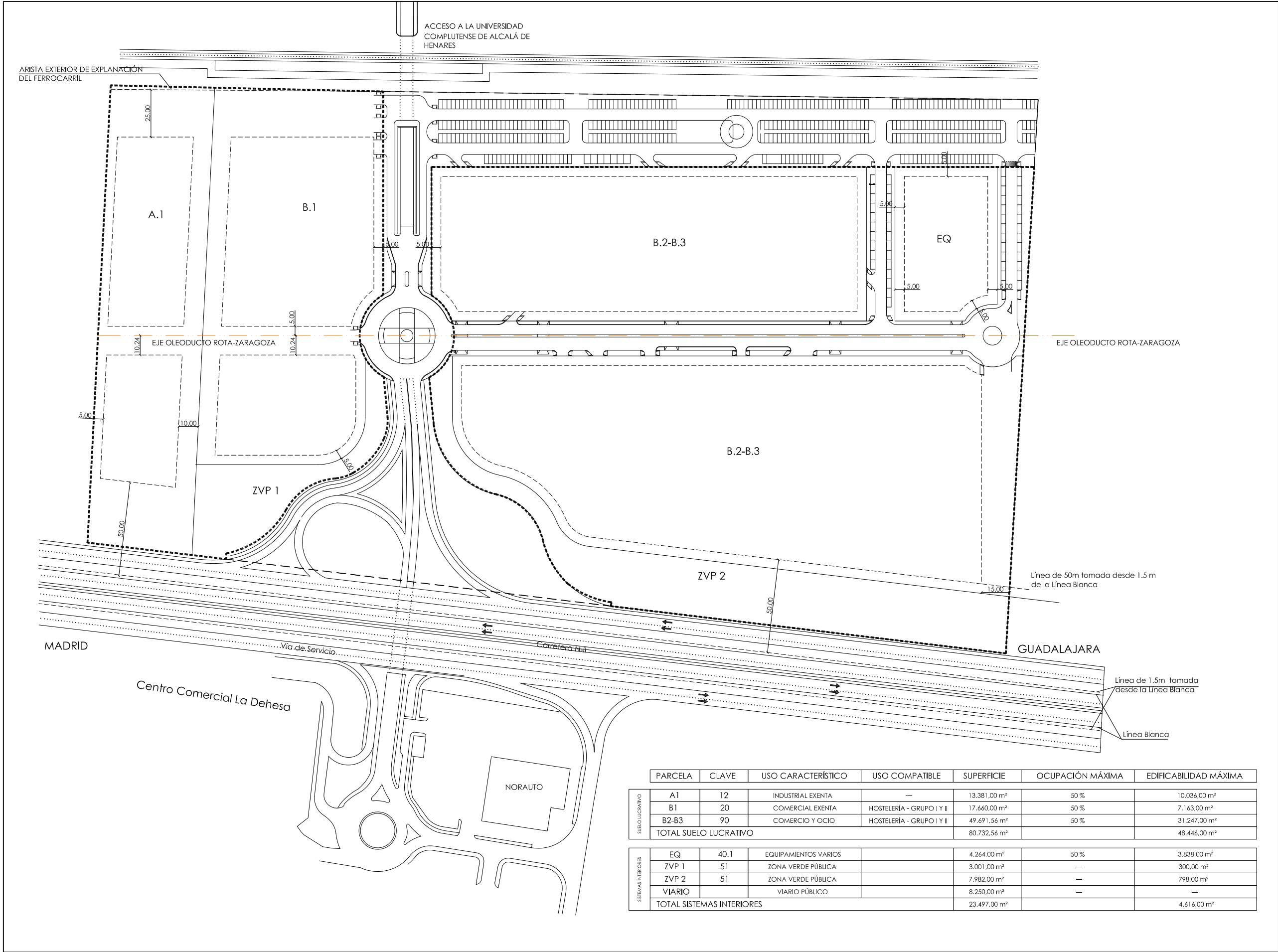
- INDUSTRIA EXENTA
- COMERCIAL EXENTO
- ESPECIAL: ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN Y DEPORTIVO
- COMERCIAL EXENTO + ESPECIAL: ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN Y DEPORTIVO

SUELOS INTERIORES

- EQUIPAMIENTOS VARIOS
- ESPACIOS LIBRES - ZONA VERDE
- VIARIO
- S.G.V.I.E.



LEYENDA		
	LÍMITE DE PARCELA	
	LÍMITE DEL SGVIE	
	LÍMITE DEL SECTOR	
	RETRANQUEOS	



LEYENDA

LÍMITE DE PARCELA

LÍMITE DEL SGVIE

LÍMITE DEL SECTOR

RETRANQUEOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES

ESCALA 1:2000
JULIO 2015

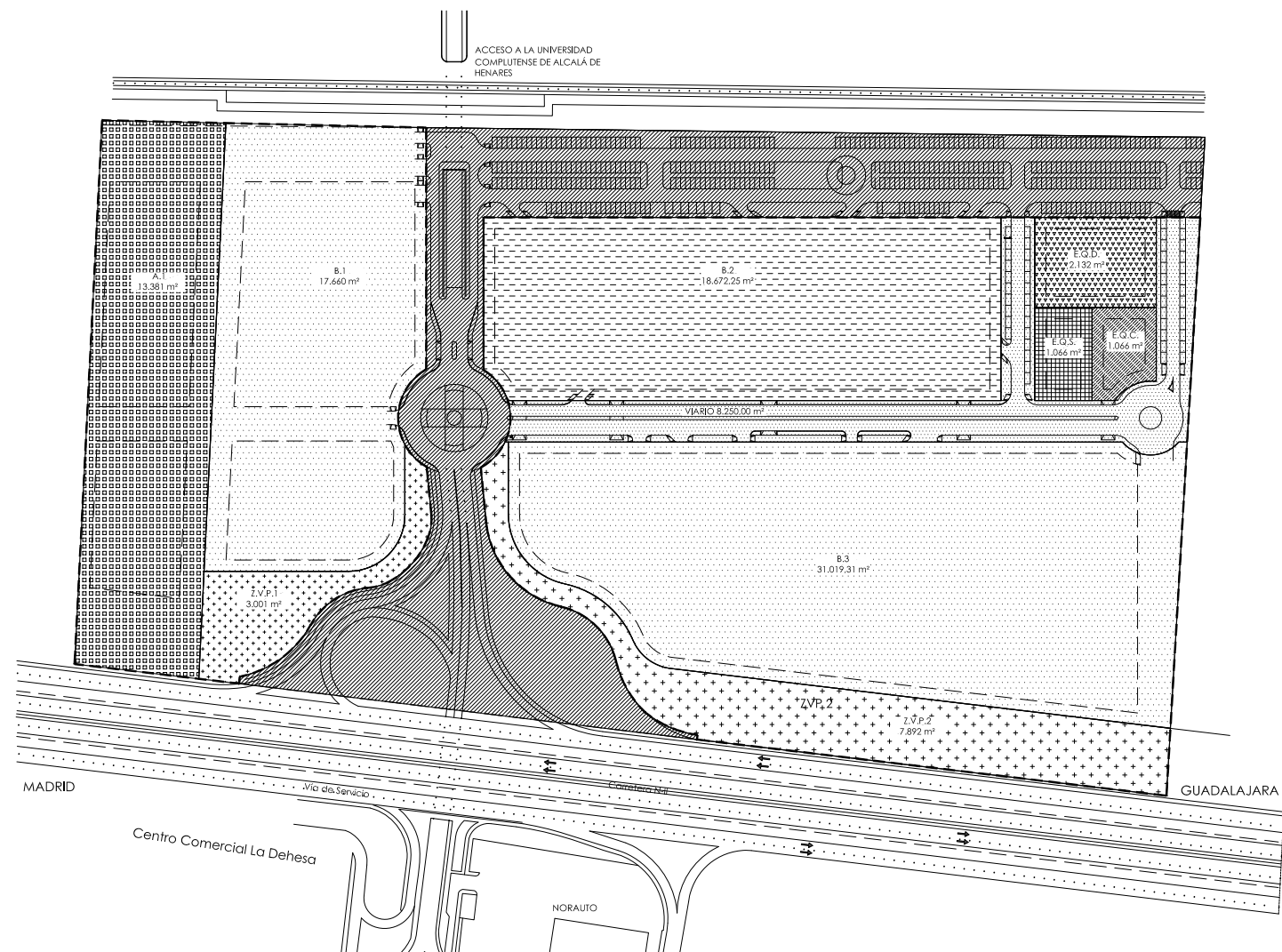
EQUIPO REDACTOR:
R arquitectos

PROMOTOR:
CUADERNILLOS ESPAÑA S.L.

MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR 33-D CUADERNILLOS. ALCALÁ DE HENARES - MADRID
OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y SEPARACIONES A LINDEROS

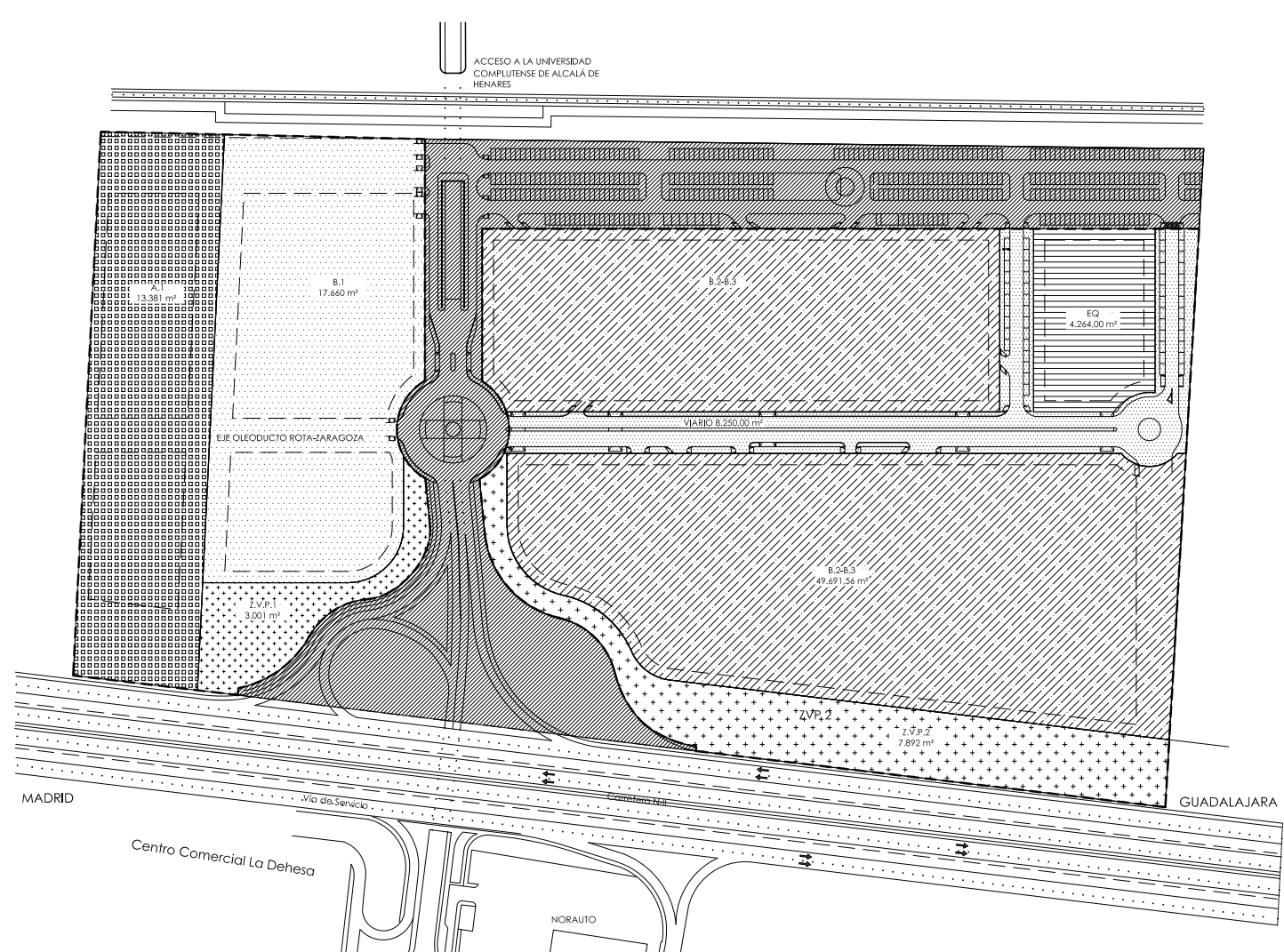
PLANO:
O-03

PLAN PARCIAL VIGENTE



	PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
SUELO LUCRATIVO	A1	12	INDUSTRIAL EXENTA	---	13.381,00 m²	50 %	10.036,00 m²
	B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	17.660,00 m²	50 %	7.163,00 m²
	B2	40	ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN, DEPORTIVO	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	18.672,25 m²	50 %	18.672,00 m²
	B3	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	31.019,31 m²	50 %	12.575,00 m²
TOTAL SUELO LUCRATIVO					80.732,56 m²		48.446,00 m²
SISTEMAS INTERIORES	EQD		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		2.132,00 m²	50 %	1.706,00 m²
	EQS		EQUIPAMIENTO SOCIAL		1.066,00 m²	50 %	1.066,00 m²
	EQC		EQUIPAMIENTO COMERCIAL		1.066,00 m²	50 %	746,00 m²
	ZVP 1	51	ZONA VERDE PÚBLICA		3.001,00 m²	---	300,00 m²
	ZVP 2	51	ZONA VERDE PÚBLICA		7.982,00 m²	---	798,00 m²
	VIARIO		VIARIO PÚBLICO		8.250,00 m²	---	---
	TOTAL SISTEMAS INTERIORES				23.497,00 m²		4.616,00 m²

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL



	PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
SUELO LUCRATIVO	A.1	12	INDUSTRIAL EXENTA	---	13.381,00 m²	50 %	10.036,00 m²
	B.1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	17.660,00 m²	50 %	7.163,00 m²
	B.2 - B.3	90	COMERCIO Y OCIO	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	49.691,56 m²	50 %	31.247,00 m²
	TOTAL SUELO LUCRATIVO				80.732,56 m²		48.446,00 m²
SISTEMAS INTERIORES	EQ	40.1	EQUIPAMIENTOS VARIOS		4.264,00 m²	50 %	3.518,00 m²
	ZVP 1	51	ZONA VERDE PÚBLICA		3.001,00 m²	---	300,00 m²
	ZVP 2	51	ZONA VERDE PÚBLICA		7.982,00 m²	---	798,00 m²
	VIARIO		VIARIO PÚBLICO		8.250,00 m²	---	---
	TOTAL SISTEMAS INTERIORES				23.497,00 m²		4.616,00 m²

LEYENDA

S. LUCRATIVO

- INDUSTRIA EXENTA
- COMERCIAL EXENTO
- ESPECIAL: ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN Y DEPORTIVO
- COMERCIAL EXENTO + ESPECIAL: ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN Y

S. INTERIORES

- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTOS VARIOS
- VIARIO
- S.G.V.I.E.
- ESPACIOS LIBRES - ZONA VERDE

**SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR 33-D “CUADERNILLOS” DE ALCALÁ DE HENARES**

DOCUMENTO II. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

JULIO 2015

CUADERNILLOS ESPAÑA, S.L.

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- 1. ÁMBITO, OBJETO, CONTENIDO E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN**
- 2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN**
 - 2.1. Parcela lucrativa B2-B3
 - 2.2. Parcelas dotacionales de equipamiento deportivo, social y cultural
 - 2.3. El interés público de la modificación
- 3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS**
 - 3.1. Marco general
 - 3.2. Modificación del planeamiento en la legislación autonómica madrileña
 - 3.3. Modificación del planeamiento en el Plan General de Alcalá de Henares
- 4. ANTECEDENTES**
 - 4.1. Estado actual
 - 4.2. Planeamiento vigente
 - 4.3. Estructura parcelaria y propiedad
- 5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**
- 6. ALTERNATIVAS DESCARTADAS EN FAVOR DE LA MODIFICACIÓN**
- 7. COHERENCIA DE LA MODIFICACIÓN CON EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE**
- 8. INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN**
- 9. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y DE LA EJECUCIÓN**
- 10. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA**
- 11. SÍNTESIS DE LAS MODIFICACIONES A LAS ORDENANZAS REGULADORAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**
- 12. RESUMEN EJECUTIVO**
- 13. CONCLUSIÓN**
- 14. PLANOS**
- 15. ANEXOS**

DOCUMENTO II. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.

- 1. CONTENIDO**
- 2. ORDENANZAS REGULADORAS**
- 3. PLANOS DE PROYECTO**
- 4. ANEXOS. COMPARATIVA ORDENACIÓN VIGENTE Y MODIFICADA**

1. CONTENIDO

El presente texto refundido unifica la documentación normativa de ordenación pormenorizada que permanece vigente para el sector 33-D "Cuadernillos" del Plan General de Alcalá de Henares, con las nuevas determinaciones normativas consecuencia de la modificación puntual segunda.

La Segunda modificación del Plan Parcial supone una mera alteración parcial de Plan Parcial anterior que no conlleva la modificación del régimen de clasificación del suelo ni del destino público del suelo. El objeto de este texto refundido es, por tanto:

- Definir y reflejar la nueva ordenación del sector tras la modificación, lo cual facilitará su comprensión y lectura en términos globales.
- Constituir una documentación de ordenación actualizada, completa y coherente con la modificación propuesta.
- Dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 67.3 de la LSCM 9/01 sobre modificación de Planes de Ordenación Urbanística:

Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

(...)

"3. Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación."

El texto refundido por tanto sirve para reflejar conjuntamente en un único texto con una documentación gráfica unificada las nuevas determinaciones de ordenación y las que se mantienen inalteradas, de tal modo que la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid refleje íntegramente las normas urbanísticas en vigor para el sector 33-D "Cuadernillos".

De esta manera, los únicos documentos del Plan Parcial con contenido normativo que se modifican y, que por tanto, son objeto de refundición, son los siguientes:

Documento 3. Planos de Proyecto. En concreto los planos PO1-m, Zonificación y usos, PO2-M, Parcelación y superficies y PO3-M Ocupación, edificabilidad, separaciones a linderos.

Documento 4. Ordenanzas Regulatoras. Las alteraciones sobre las ordenanzas vigentes se redactan en color rojo.

Con carácter previo, se han introducido en la Segunda Modificación Puntual las consideraciones reflejadas en los informes favorables emitidos en seno de la tramitación del expediente.

Como anexos al documento de refundición, y para una mejor comprensión de los efectos de la modificación, se han incluido dos documentos comparativos de las ordenanzas vigentes y modificadas, así como de los planos de ordenación vigentes y modificados.

2. ORDENAZAS REGULADORAS

DOCUMENTO 4 – ORDENANZAS REGULADORAS

(DOCUMENTO ALTERADO POR LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL P.P.O.)

DOCUMENTO 4 – ORDENANZAS REGULADORAS (DOCUMENTO ALTERADO POR LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL P.P.O.)

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. GENERALIDADES

- 1.1.1. Objeto
- 1.1.2. Ámbito
- 1.1.3. Vigencia

1.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- 1.2.1. Sector
- 1.2.2. Parcela
- 1.2.3. Subparcela
- 1.2.4. Agrupación de parcela en discontinuidad

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.2. DEFINICIÓN DE ZONAS Y DE USOS PORMENORIZADOS

2.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.

- 2.3.1. Estudio de Detalle
- 2.3.2. Sistemas de Actuación
- 2.3.3. Parcelaciones

2.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- 2.4.1. Generalidades
- 2.4.2. Ámbito

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD

3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

- 3.1.1. Alineaciones
- 3.1.2. Retranqueos

3.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

- 3.2.1. Proyectos
- 3.2.2. Separación entre edificaciones
- 3.2.3. Proyecto unitario
- 3.2.4. Edificación en fases

3.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

- 3.3.1. Ocupación
- 3.3.2. Edificabilidad
- 3.3.3. Altura de la edificación

3.4. CONDICIONES GENERALES DE USO

3.5. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE

- 3.5.1. Protección contra incendios
- 3.5.2. Aislamientos
- 3.5.3. Supresión de barreras arquitectónicas

3.6. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

3.7. CONDICIONES GENERALES SOBRE ALGUNOS ASPECTOS DE LA URBANIZACIÓN

- 3.7.1. Viario
- 3.7.2. Vallados

3.8. CONDICIONES GENERALES SOBRE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

- 3.8.1. Caudales de aguas residuales
- 3.8.2. Contaminación acústica

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

- 4.1. CLAVE 12 – INDUSTRIA EXENTO
- 4.2. CLAVE 20 – COMERCIAL EXENTO
- 4.3. CLAVE 40.1 – EQUIPAMIENTOS VARIOS
- 4.4. CLAVE 42 – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO INTENSIVO
- 4.5. CLAVE 50 – ESPACIOS LIBRES
- 4.6. CLAVE 90 – COMERCIAL EXENTO E INSTITUCIONAL

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. GENERALIDADES

1.1.1. Objeto.

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

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

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

1.1.2. Ámbito.

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

1.1.3. Vigencia.

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

1.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.2.1. Sector.

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

1.2.2. Parcela.

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

1.2.3. Subparcela.

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

1.2.4. Agrupación de parcela en discontinuidad.

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).

CAPÍTULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del sector está contemplado según el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbanizable Programado. A su vez, el suelo del sector se divide según su destino en la ordenación, de la forma siguiente:

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

2.2. DEFINICIÓN DE ZONAS Y USOS PORMENORIZADOS

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

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

PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO 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	

2.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.3.1. Estudio de Detalle.

La definición urbanística de las parcelas reflejadas en el presente documento, áreas de movimiento de la edificación y la aplicación de los parámetros urbanísticos, se estiman

suficientes para acometer obras de edificación sobre las parcelas edificables sin requerir la elaboración de Estudio de Detalle, siempre que dichas obras se definan en un proyecto unitario de la parcela o parcelas.

2.3.2. Sistema de Actuación.

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

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

Se adjunta convenio firmado en el Documento 7.

2.3.3. Parcelaciones.

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

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

2.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

2.4.1. Generalidades.

Los proyectos de Urbanización tienen por objeto la preparación del suelo no urbanizado para llevar a la práctica el presente Plan Parcial Modificado. En cuanto a su documentación, ésta se ajustará a lo establecido en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables.

2.4.2. Ámbito.

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

CAPITULO 3. ORDENANZAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD

3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

3.1.1. Alineaciones.

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

Quedan determinadas en los planos de ordenación.

3.1.2. Retranqueos.

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

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

3.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

3.2.1. Proyectos.

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

3.2.2. Separación entre edificaciones.

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

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

3.2.3. Proyecto unitario.

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

3.2.4. Edificación por fases.

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

3.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

3.3.1. Ocupación.

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA		
	A1	B1	B2-B3
SUP. PARCELA	13.381 m ²	17.660 m ²	49.691 m ²
CLAVE	12	20	90
OCUPACIÓN MAX.	50%	50% (1)	50%

- (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.

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
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	10.036,00 m ²	7.163,00 m ²	31.247,00 m ²

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 m ²	17.660 m ²	49.691 m ²
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.

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

3.5. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE

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

3.5.1. Protección contra incendios.

Se deberá cumplir con lo dispuesto por la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

3.5.2. Aislamientos.

Se deberá cumplir con lo dispuesto por la normativa vigente en materia de aislamientos constructivos.

3.5.3 Supresión de barreras arquitectónicas.

Se deberá cumplir con lo dispuesto por la normativa vigente en materia de accesibilidad.

3.6. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

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

3.7. CONDICIONES GENERALES SOBRE ALGUNOS ASPECTOS DE LA URBANIZACIÓN

3.7.1. Viario.

Queda definido por los planos de red viaria, secciones y perfiles longitudinales. Las secciones, en lo que se refiere a dimensiones de calzada y aceras y distribución de las mismas, se podrán alterar ligeramente justificándolo razonadamente en el Proyecto de Urbanización.

3.7.2. Vallados.

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

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

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

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

3.8. CONDICIONES GENERALES SOBRE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

3.8.1 Caudales de aguas residuales

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Parcial que implique la variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de

aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

3.8.2 Contaminación acústica.

Se garantizará que las futuras actividades (terciario comercial) a implantar con base a la modificación segunda de planeamiento no incrementen los niveles de ruido en el ámbito, para lo que se deberán adoptar las medidas preventivas o correctoras oportunas, si éstas fueran necesarias.

De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en áreas urbanizadas existentes, cuando en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales hospitalarios, educativos o culturales, se superen los valores límite (valores de los índices de inmisión de ruido y vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II) se les aplicará como objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II del citado Decreto.

Las actividades que se instalen como consecuencia de la aplicación de este plan estarán sometidas a las autorizaciones y controles ambientales correspondientes, en virtud de la legislación vigente.

CAPITULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- Clave 12 - INDUSTRIA EXENTA

4.1.1. Definición.

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

4.1.2. Alineaciones y rasantes.

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

4.1.3. Retranqueos.

Los retranqueos serán:

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

En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación tales como garitas de control e información, de una altura máxima de 3,50 metros. Y cuya superficie computará a efectos de edificabilidad, dejando en todo caso, una franja expedita para el servicio de los bomberos y una altura mínima de 3,50 metros.

4.1.4. Parcela mínima.

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

4.1.5. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.1.6. Superficies de ocupación máxima.

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

4.1.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 metros.

Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por 100 de la ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

4.1.8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida es de 10.036 metros cuadrados, tal como viene reflejada en el art. 3.3.2. del presente documento.

4.1.9. Condiciones de diseño.

- a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 metros, dejando un paso expedito de 3,50 metros por cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de los bomberos.
- b) Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos y las de vehículos industriales.
- c) Se resolverán íntegramente en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

4.1.10. Usos pormenorizados de la edificación.

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

a) Automóvil.

Compatible todos los grupos en situación G. Cuando la parcela de a frente de calle en cuya otra margen exista un uso distinto del industrial, sólo en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial.

Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante.
Prohibido en las demás categorías y situaciones.

c) Industrial y almacenaje.

Característicos la tercera categoría, situaciones F y G. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

d) Comercial.

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

e) Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones D, E, F Y G. Solo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

f) Hostelería.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) Educativo.

Compatible el grupo V, situación G. Sólo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial del polígono. Prohibido en todos los demás casos.

i) Sanitario-Asistencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l) Espacios libres y Zonas Verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

Compatibles los grupos I y III, en situación G, y prohibido en todos los demás casos.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

4.2.- Clave 20 - COMERCIAL EXENTO

4.2.1. Definición.

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

4.2.2. Alineaciones y rasantes.

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

4.2.3. Retranqueos.

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

4.2.4. Parcela mínima.

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

4.2.5. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.2.6. Superficies de ocupación máxima.

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

4.2.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 metros.

4.2.8. Edificabilidad.

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

4.2.9. Usos pormenorizados de la edificación.

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

a) Automóvil

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

b) Residencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y almacenaje

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) Comercial

Característico en grupos I, II, III, IV y V, situaciones F y G. En grupo VI, situación H. Prohibido en todos los demás casos.

e) Oficinas

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

f) Hostelería

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

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) Educativo

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-Asistencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo

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

- l) Espacios libres y Zonas Verdes
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) Red viaria
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

4.3.- Clave 40.1 - EQUIPAMIENTOS VARIOS

4.3.1. 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 sus linderos, que deberán ser siempre compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que se encuentran.

4.3.2. Alineaciones y rasantes

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

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.

4.3.4. Parcela mínima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 m²s.

4.3.5. Frentes de parcela

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

4.3.6. Superficie de ocupación máxima

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

4.3.6. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 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

por 100 de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

4.3.7. Edificabilidad

Sobre parcela neta: 0,825 m²/m²s. Edificabilidad total de la parcela: 3.517,80 m²t.

4.3.8. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta clave es el definido en el anterior artículo 4.3.1, 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, debiendo siempre resultar compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que se encuentran.

a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX, situación G.

b) Residencial.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

Compatible la categoría 2^a, en situación G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.

d) Comercial.

Característico en grupo: I, II, III y IV, en situaciones D, F, G, H.

e) Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones E y F.

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.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) Deportivo.
Característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.
- l) Espacios libres y zonas verdes.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos.
Característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación H; y el grupo III, en situación E. Prohibido en todos los demás casos.
- n) Red viaria.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

4.4.- Clave 42 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO INTENSIVO

4.4.1. Definición.

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

4.4.2. Alineaciones y rasantes.

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

4.4.3. Retranqueos.

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

4.4.4. Parcela mínima.

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

4.4.5. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.4.6. Superficies de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100.

4.4.7. Alturas de la edificación.

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

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

4.4.8. Edificabilidad.

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

4.4.9. Usos pormenorizados de la edificación.

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

a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Prohibido en todas las categorías y situaciones.

b) Residencial.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.

d) Comercial.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.

e) Oficinas.

Compatible los grupos II, en situaciones E y F para uso característico al servicio de la instalación deportiva.

f) Hostelería.

Compatibles los grupos I y II, solo al servicio de los usuarios de la actividad característica. Prohibidos en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Característico los grupos I y II. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) Educativo.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones, excepto las facilidades sanitarias al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Característicos los grupos I y II, en cualquier situación.

l) Espacios libres y Zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

4.5.- Clave 50 - ESPACIOS VERDES

4.5.1. Definición.

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

4.5.2. Alineaciones y rasantes.

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

4.5.3. Retranqueos.

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

4.5.4. Parcela mínima.

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas.

4.6.6. Frentes de parcela.

No se fijan.

4.5.6. Superficies de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100.

4.5.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será libre.

4.5.8. Edificabilidad.

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

4.5.9. Usos pormenorizados de la Edificación.

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

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.

4.6.2. Alineaciones y rasantes.

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

4.6.3. Retranqueos.

- Respecto al borde interior de acera de viales interiores será de 5 metros.
- Respecto a la carretera de la Comunidad de Madrid será la que resulte de la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación.
- Respecto a la separación de linderos con otras parcelas será de 5 metros.
- Respecto al oleoducto se respetará una zona de afección de 5 metros a la izquierda y 10,24 metros a la derecha.

4.6.4. Parcela.

Parcela urbanística discontinua única integrada por las porciones B-2 y B-3 separadas por vial público.

4.6.5. 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.

4.6.6. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.6.7. Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100 de la superficie de la parcela.

4.6.8. Alturas de la edificación.

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

4.6.9. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida en la Parcela es la reflejada en el artículo 3.3.2 de las normas del Plan Parcial.

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.

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.

3. PLANOS DE PROYECTO ORIGINALES Y MODIFICADOS

Planos del PPO:

P. 01 M	Zonificación y usos
P.2 M	Parcelación y superficies
P.3 M	Ocupación, edificabilidad y separación a linderos

Planos de la segunda modificación del PPO (sustituyen a los anteriores)

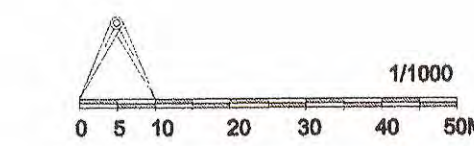
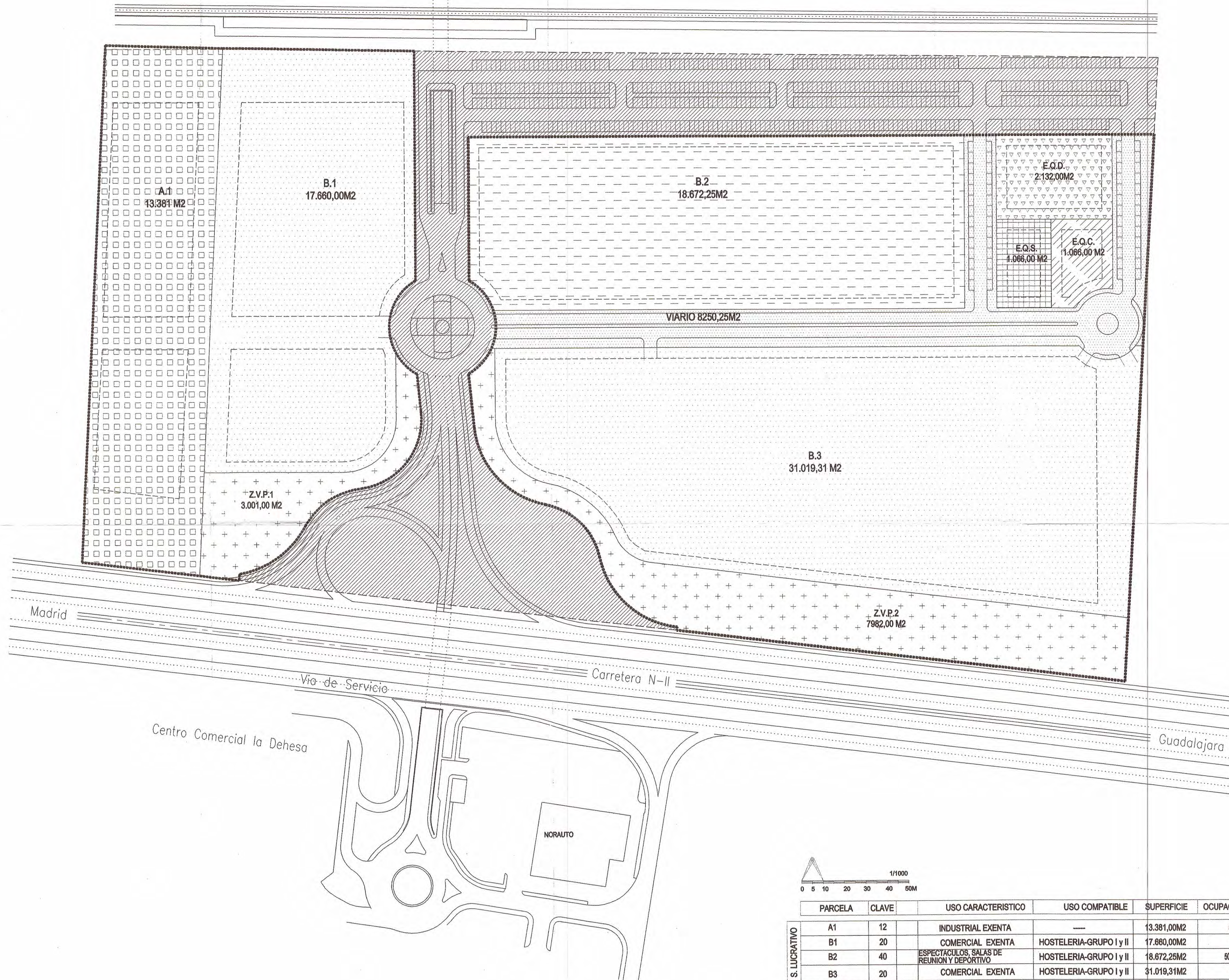
P. 01 M2	Zonificación y usos
P.2 M2	Parcelación y superficies
P.3 M2	Ocupación, edificabilidad y separación a linderos

Planos comparativos de los del PPO y los que les sustituyen.

Planos del PPO:

P. 01 M	Zonificación y usos
P. 02 M	Parcelación y superficies
P.03 M	Ocupación, edificabilidad y separación a linderos

ACCESO A LA UNIVERSIDAD
COMPLUTENSE DE ALCALÁ DE
HENARES



	PARCELA	CLAVE	USO CARACTERISTICO	USO COMPATIBLE	SUPERFICIE	Ocupacion MAXIMA	EDIFICABILIDAD MAXIMA
S. LUCRATIVO	A1	12	INDUSTRIAL EXENTA	---	13.381,00M2	50%	10.036,00M2
	B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERIA-GRUPO I y II	17.660,00M2	50%	7163,00M2
	B2	40	ESPECTACULOS, SALAS DE REUNION Y DEPORTIVO	HOSTELERIA-GRUPO I y II	18.672,25M2	50%/75%	18.672,00M2
	B3	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERIA-GRUPO I y II	31.019,31M2	50%	12575,00M2
TOTAL SUELO LUCRATIVO					80732,56M2		48.446,00M2
SISTEMAS INTERIORES	EQD		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		2.132,00M2	50%	1.706,00M2
	EQS		EQUIPAMIENTO SOCIAL		1.066,00M2	50%	1066,00M2
	EQC		EQUIPAMIENTO COMERCIAL		1.066,00M2	50%	746,00M2
	ZVP 1	51	ZONA VERDE PUBLICA		3.001,00M2	---	300,00M2
	ZVP 2	51	ZONA VERDE PUBLICA		7982,00M2	---	798,00M2
	VIARIO		VIARIO PUBLICO		8250,00M2	---	---
TOTAL SISTEMAS INTERIORES					23497,00M2		4.616,00M2

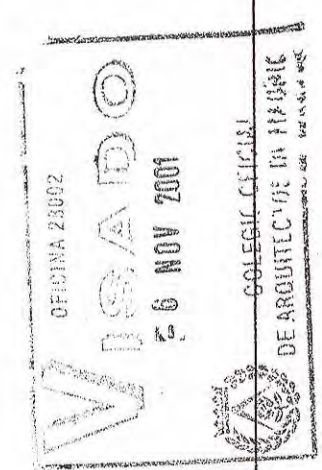
----- AREA DE MOVIMIENTO
----- LIMITE DEL SGVIE
----- LIMITE DEL SECTOR

S. LUCRATIVO

INDUSTRIA EXENTA
COMERCIAL EXENTO
ESPECIAL: ESPECTACULOS, SALAS DE REUNION Y DEPORTIVO

S. INTERIORES

EQUIPAMIENTO SOCIAL
EQUIPAMIENTO COMERCIAL
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
ESPACIOS LIBRES-ZONA VERDE
VIARIO
S.G.V.I.E.



Ex. mo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLLENARIA DE FECHA
18 de Diciembre de 2001
El Secretario General,



PROMOTOR DELEGADO

gabitat

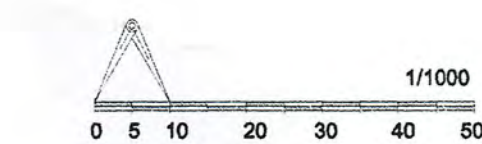
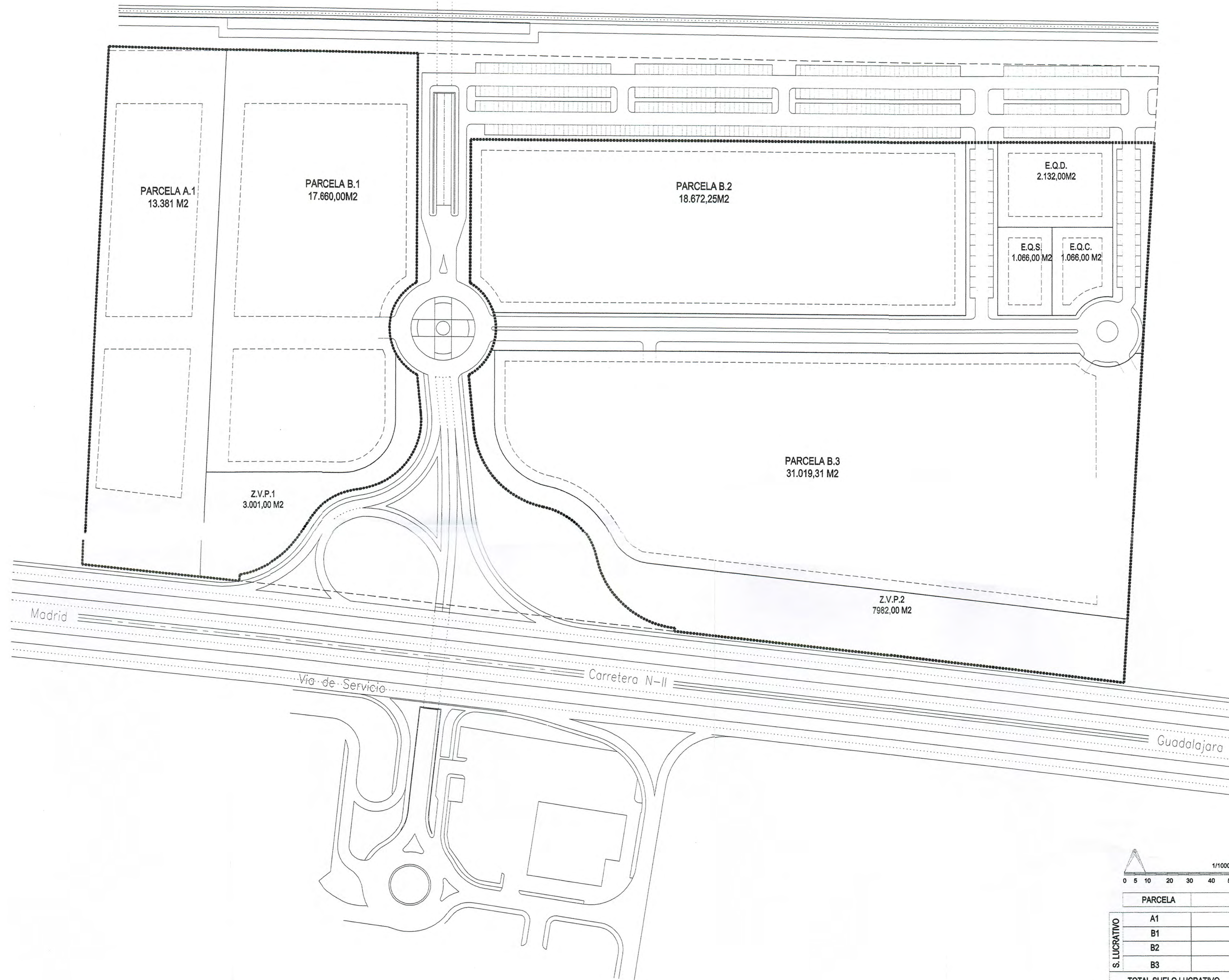
MODIFICACIÓN DE
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR 33-D - CUADERNILLOS
ALCALÁ DE HENARES - MADRID

PLANO: PROYECTO ESCALA: 1 / 1.000

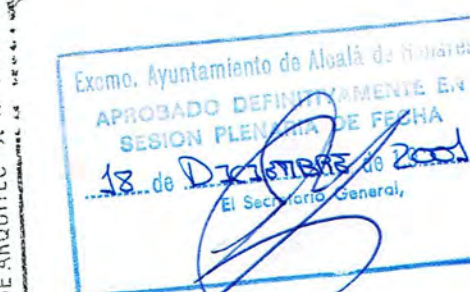
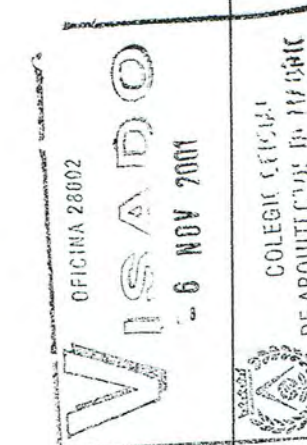
TITULO: ZONIFICACIÓN Y USOS P.01-M
OCTUBRE-01

ARQUITECTO: JULIA BAJO VILLALBA
COLEGIADO Nº 8.688
SUSTITUYE A: P.01
APROBADO ABR-98

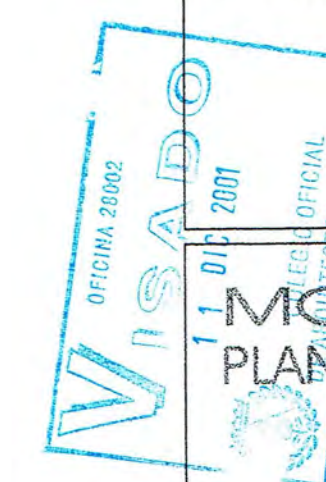


	PARCELA	SUPERFICIE
S. LUCRATIVO	A1	13.381,00M2
	B1	17.660,00M2
	B2	18.672,25M2
	B3	31.019,31M2
	TOTAL SUELO LUCRATIVO	80732'00M2
SISTEMAS INTERIORES	EQD	2.132,00M2
	EQS	1.066,00M2
	EQC	1.066,00M2
	ZVP 1	3.001,00M2
	ZVP 2	7982,00M2
	VIARIO	8250,00M2
	TOTAL SISTEMAS INTERIORES	23497,00M2

—— LIMITE DE PARCELA
- - - LIMITE DEL SGVIE
..... LIMITE DEL SECTOR



PROMOTOR DELEGADO



gabitat

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR 33-D - CUADERNILLOS
ALCALÁ DE HENARES - MADRID

PLANO: PROYECTO

ESCALA: 1 / 1.000

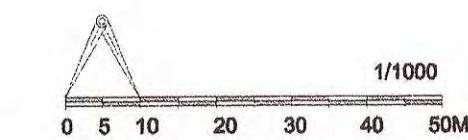
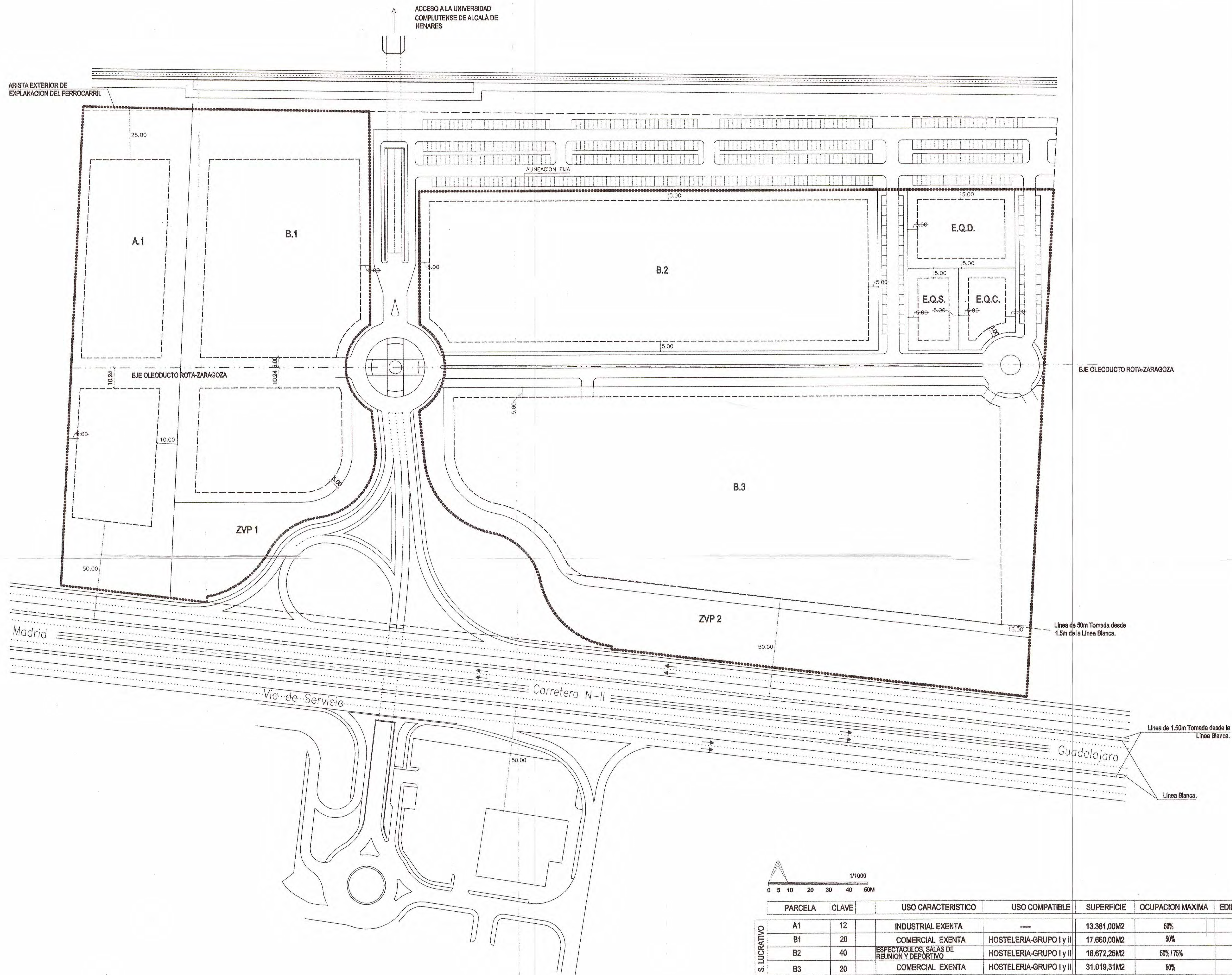
TÍTULO:
PARCELACIÓN Y SUPERFICIES

P.02-M
OCTUBRE-01

ARQUITECTO:
JULIA BAJO VILLALBA
COLEGIADO Nº 6.688

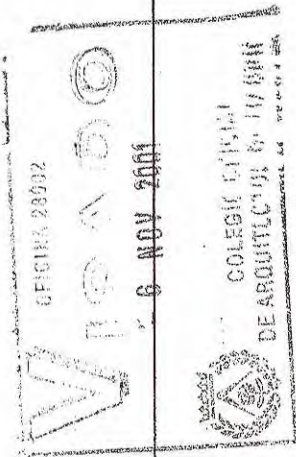


SUSTITUYE A:
P.02
APROBADO ABR-98



	PARCELA	CLAVE	USO CARACTERISTICO	USO COMPATIBLE	SUPERFICIE	OCUPACION MAXIMA	EDIFICABILIDAD MAXIMA
S. LUCRATIVO	A1	12	INDUSTRIAL EXENTA	---	13.381,00M2	50%	10.036,00M2
	B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERIA-GRUPO I y II	17.660,00M2	50%	7163,00M2
	B2	40	ESPECTACULOS, SALAS DE REUNION Y DEPORTIVO	HOSTELERIA-GRUPO I y II	18.672,25M2	50% / 75%	18.672,00M2
	B3	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERIA-GRUPO I y II	31.019,31M2	50%	12575,00M2
TOTAL SUELO LUCRATIVO					80732,56M2		48.446,00M2
SISTEMAS INTERIORES	E.Q.D.		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		2.132,00M2	50%	1.706,00M2
	E.Q.S.		EQUIPAMIENTO SOCIAL		1.066,00M2	50%	1066,00M2
	E.Q.C.		EQUIPAMIENTO COMERCIAL		1.066,00M2	50%	746,00M2
	ZVP 1	51	ZONA VERDE PUBLICA		3.001,00M2	---	300,00M2
	ZVP 2	51	ZONA VERDE PUBLICA		7982,00M2	---	798,00M2
	VIARIO		VIARIO PUBLICO		8250,00M2	---	---
TOTAL SISTEMAS INTERIORES					23497,00M2		4.616,00M2

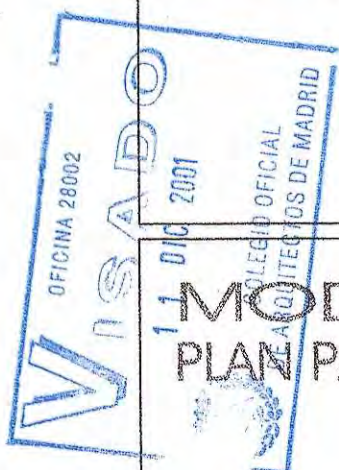
— LIMITE DE PARCELA
- - - LIMITE DEL SGVIE
..... LIMITE DEL SECTOR
- - - - - RETRANQUEOS



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLLENARIA DE JUNTA
18 de Diciembre de 2001
Secretaría General



PROMOTOR DELEGADO



gabitat

**MODIFICACIÓN DE
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN**

**SECTOR 33-D - CUADERNILLOS
ALCALÁ DE HENARES - MADRID**

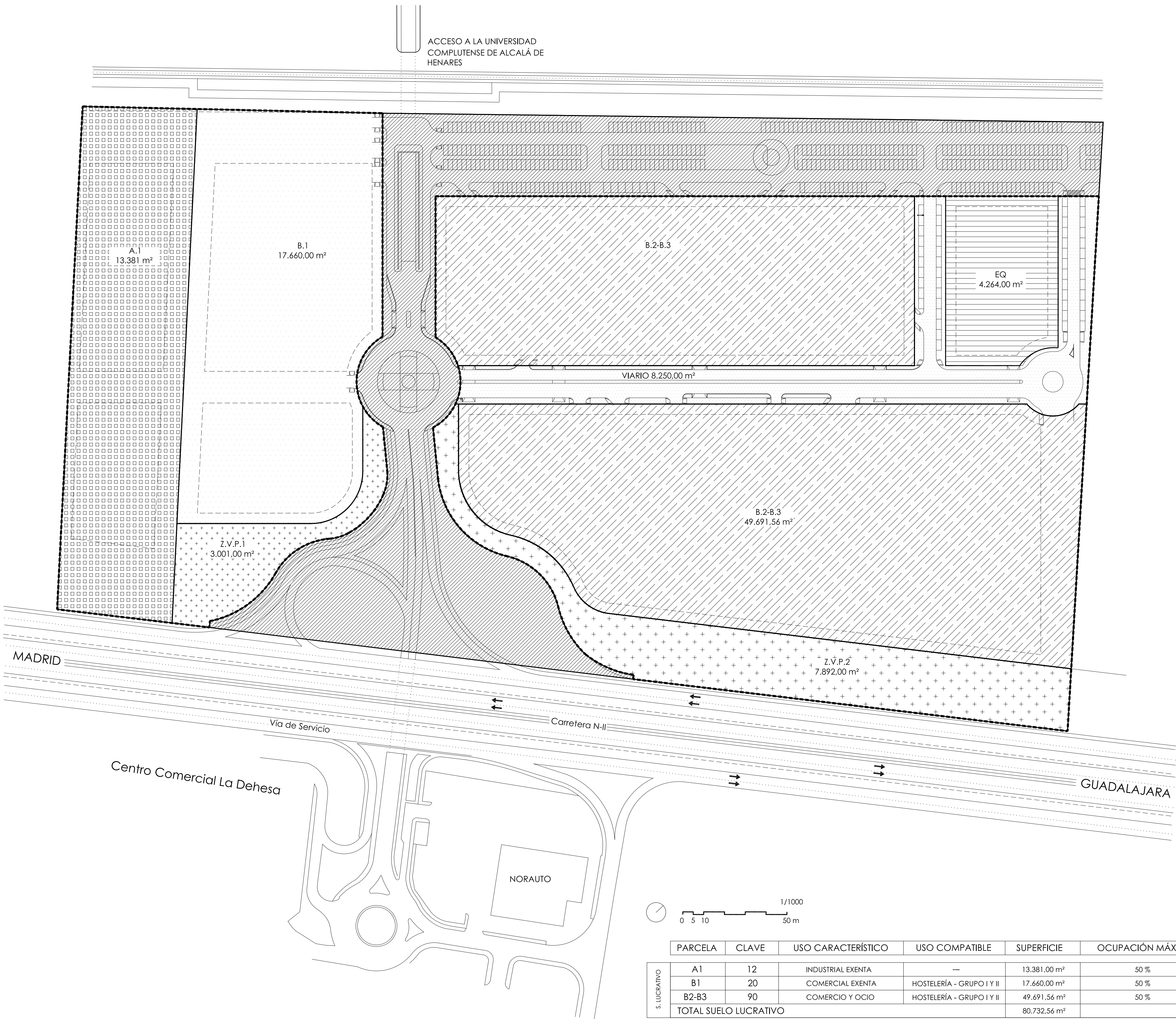
PLANO: PROYECTO ESCALA: 1 / 1.000

TITULO: OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD
SEPARACIONES A LINDEROS P.03-M
OCTUBRE-01

ARQUITECTO: JULIA BAJO VILLALBA
COLEGIADO Nº 8.688
SUSTITUYE A: P.03
APROBADO ABR-98

Planos de la segunda modificación del PPO (sustituyen a los anteriores)

P. 01 M2	Zonificación y usos
P.02 M2	Parcelación y superficies
P. 03 M2	Ocupación, edificabilidad y separación a linderos



LEYENDA

S. LUCRATIVO

- INDUSTRIA EXENTA
- COMERCIAL EXENTO
- ESPECIAL: ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN Y DEPORTIVO
- COMERCIAL EXENTO + ESPECIAL: ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN Y DEPORTIVO

S. INTERIORES

- EQUIPAMIENTOS VARIOS
- ESPACIOS LIBRES - ZONA VERDE
- VIARIO
- S.G.V.I.E.

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ALTERADA
POR LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL P.P.O.

MODIFICACIÓN Nº 2 DEL
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR 33-D - CUADERNILLOS
ALCALÁ DE HENARES - MADRID

PLANO : PROYECTO

P.01-M2

TÍTULO :
ZONIFICACIÓN Y USOS

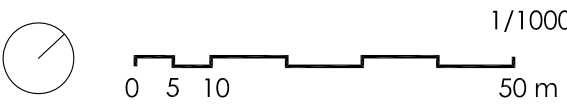
SUSTITUYE A:
P.01-M
APROB. DIC., 2001

PROMOTOR :
CUADERNILLOS ESPAÑA S.L.

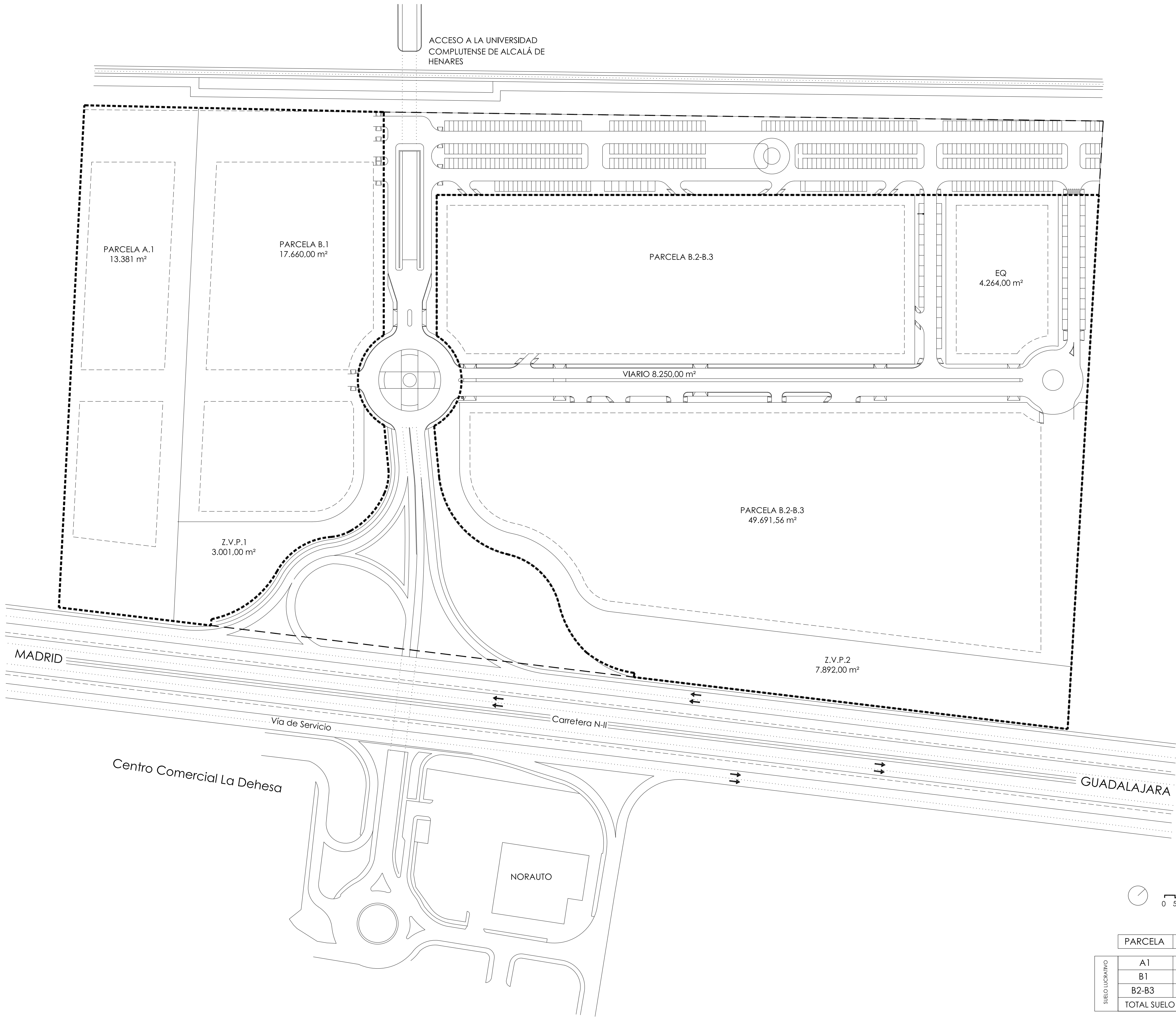
ESCALA :
1 / 1.000

ARQUITECTO REDACTOR :
RH ESTUDIO S.L.P.
JAVIER HERREROS ARQ. COLEGIADO 9.058

FECHA:
JULIO
2015



	PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
S. LUCRATIVO	A1	12	INDUSTRIAL EXENTA	—	13.381,00 m²	50 %	10.036,00 m²
	B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	17.660,00 m²	50 %	7.163,00 m²
	B2-B3	90	COMERCIO Y OCIO	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	49.691,56 m²	50 %	31.247,00 m²
	TOTAL SUELO LUCRATIVO				80.732,56 m²		48.446,00 m²
SISTEMAS INTERIORES	EQ	40.1	EQUIPAMIENTOS VARIOS		4.264,00 m²	50 %	3.518,00 m²
	ZVP 1	51	ZONA VERDE PÚBLICA		3.001,00 m²	—	300,00 m²
	ZVP 2	51	ZONA VERDE PÚBLICA		7.982,00 m²	—	798,00 m²
	VIARIO		VIARIO PÚBLICO		8.250,00 m²	—	—
	TOTAL SISTEMAS INTERIORES				23.497,00 m²		4.616,00 m²



- LEYENDA
- LÍMITE DE PARCELA
 - - - LÍMITE DEL SGVIE
 - LÍMITE DEL SECTOR
 - - - - RETRANQUEOS

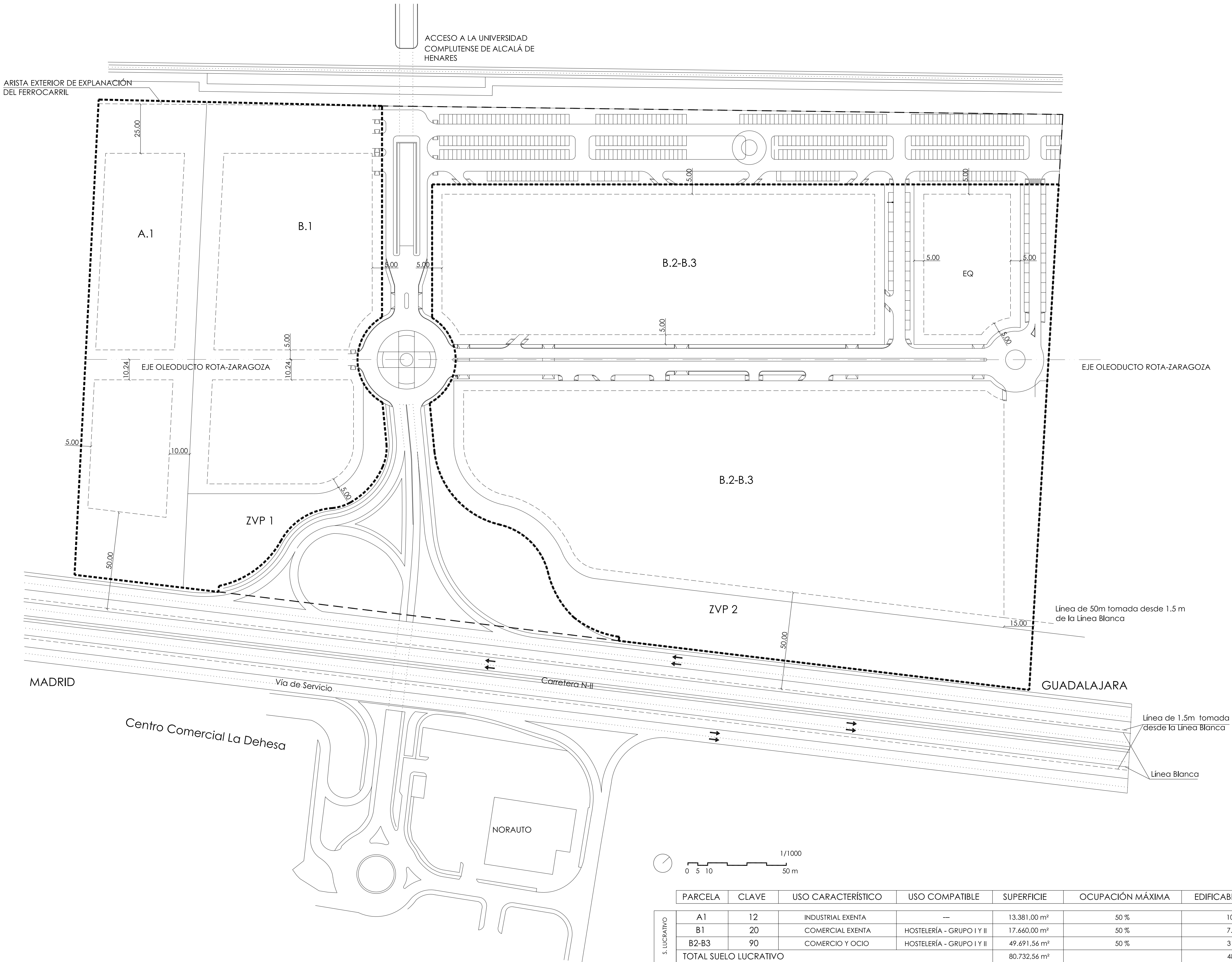
TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ALTERADA
POR LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL P.P.O.

MODIFICACIÓN Nº 2 DEL
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR 33-D - CUADERNILLOS
ALCALÁ DE HENARES - MADRID

PLANO :	PROYECTO	P.02-M2
TÍTULO :	PARCELACIÓN Y SUPERFICIES	SUSTITUYE A: P.02-M APROB. DIC. 2001
PROMOTOR :	CUADERNILLOS ESPAÑA S.L.	ESCALA : 1 / 1.000
ARQUITECTO REDACTOR :	RH ESTUDIO S.L.P. JAVIER HERREROS ARQ. COLEGIADO 9.058	FECHA: JULIO 2015



- LEYENDA
- LÍMITE DE PARCELA
 - LÍMITE DEL SGVIE
 - LÍMITE DEL SECTOR
 - RETRANQUEOS

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ALTERADA
POR LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL P.P.O.

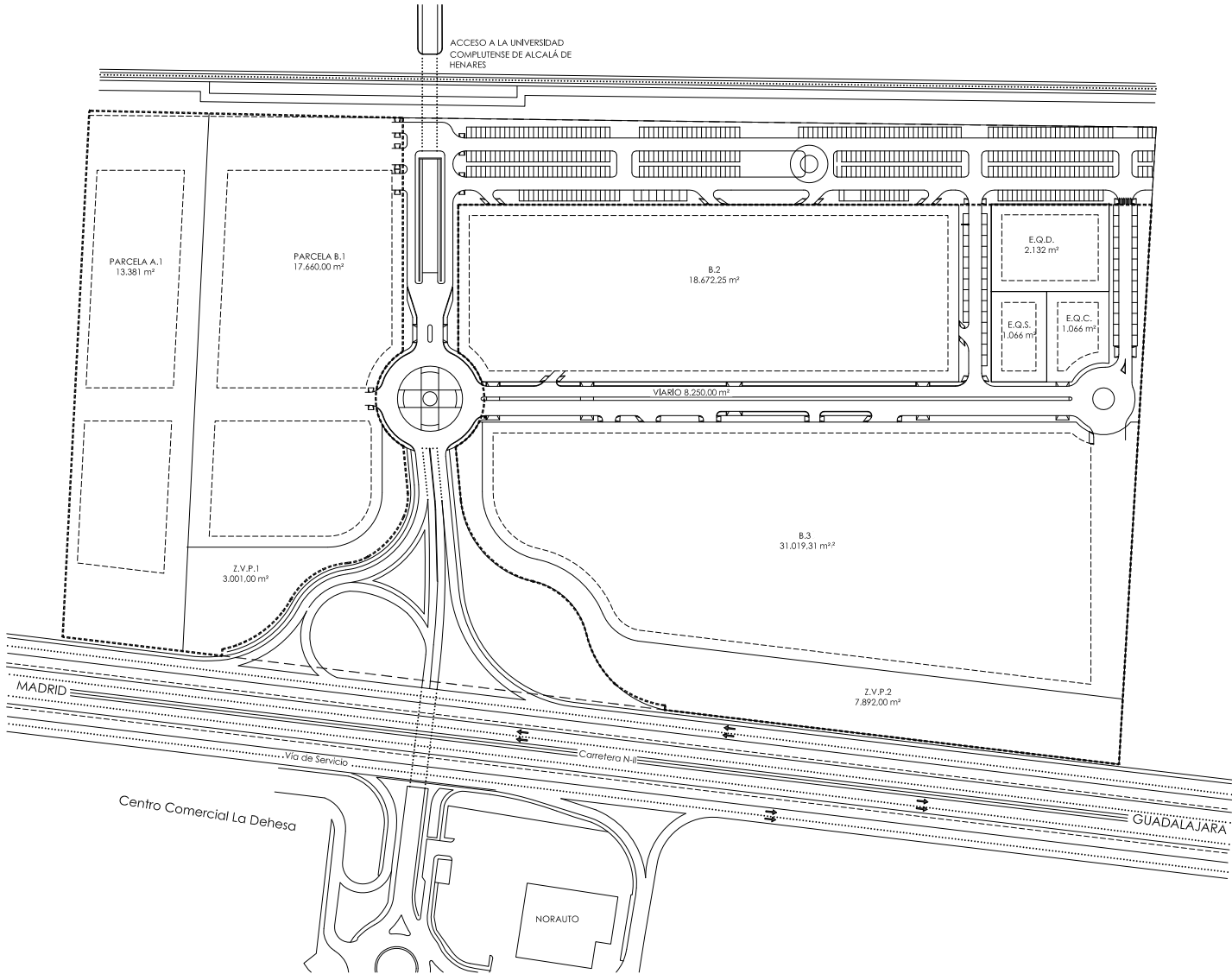
MODIFICACIÓN Nº 2 DEL
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR 33-D - CUADERNILLOS
ALCALÁ DE HENARES - MADRID

PLANO :	PROYECTO	P.03-M2
TÍTULO :	OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y SEPARACIÓN A LINDEROS	SUSTITUYE A: P.03-M APROB. DIC. 2001
PROMOTOR :	CUADERNILLOS ESPAÑA S.L.	ESCALA : 1 / 1.000
ARQUITECTO REDACTOR :	RH ESTUDIO S.L.P. JAVIER HERREROS ARQ. COLEGIADO 9.058	FECHA: JULIO 2015

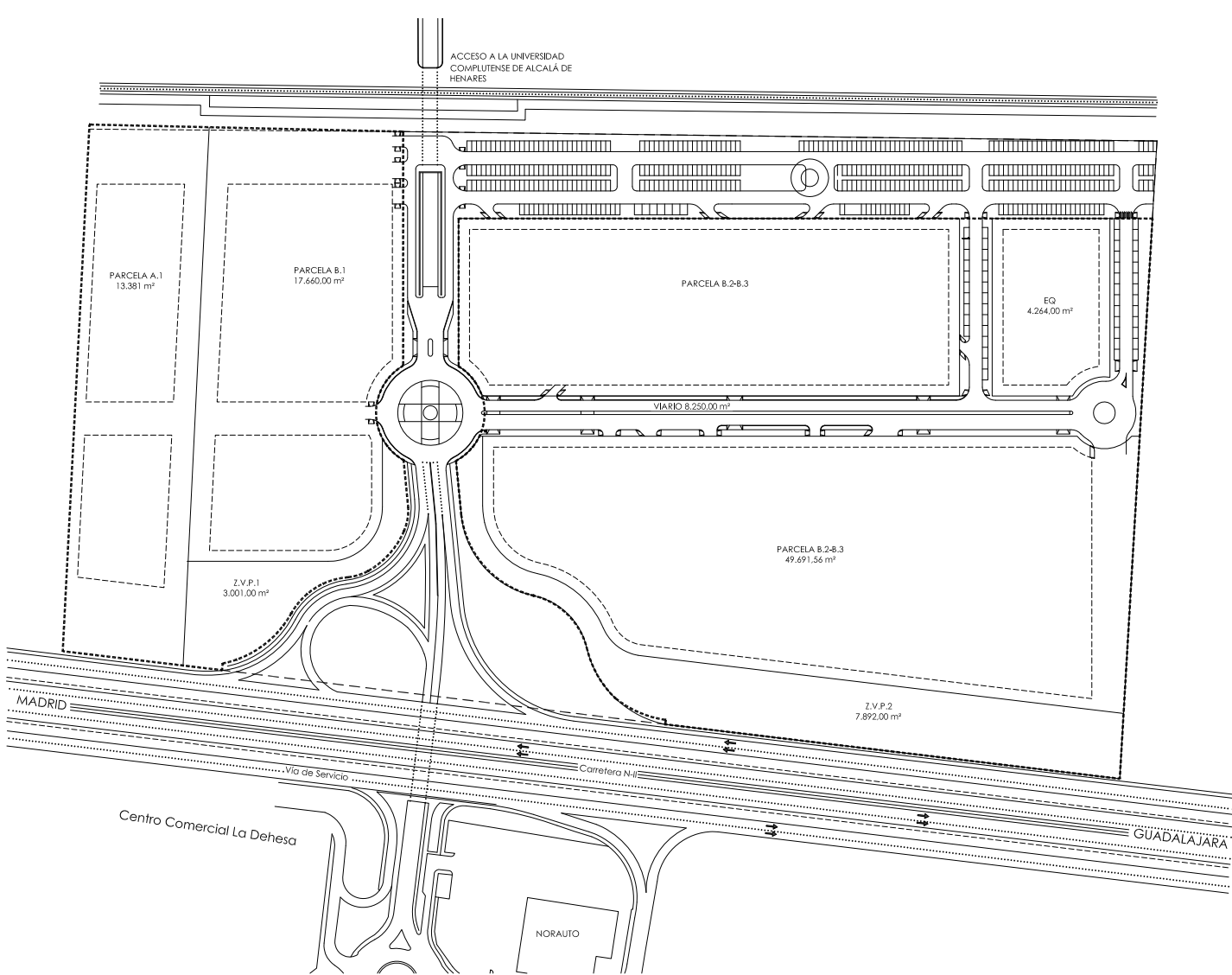
Planos comparativos de los del PPO y los que les sustituyen.

PLAN PARCIAL VIGENTE



		PARCELA	SUPERFICIE
SUELO LUCRATIVO	A1		13.381,00 m²
	B1		17.660,00 m²
	B2		18.672,25 m²
	B3		31.019,31 m²
	TOTAL SUELO LUCRATIVO		80.732,56 m²
SISTEMAS INTERIORES	EQD		2.132,00 m²
	EQS		1.066,00m²
	EQC		1.066,00m²
	ZVP 1		3.001,00 m²
	ZVP 2		7.982,00 m²
	VIARIO		8.250,00 m²
	TOTAL SISTEMAS INTERIORES		23.497,00 m²

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

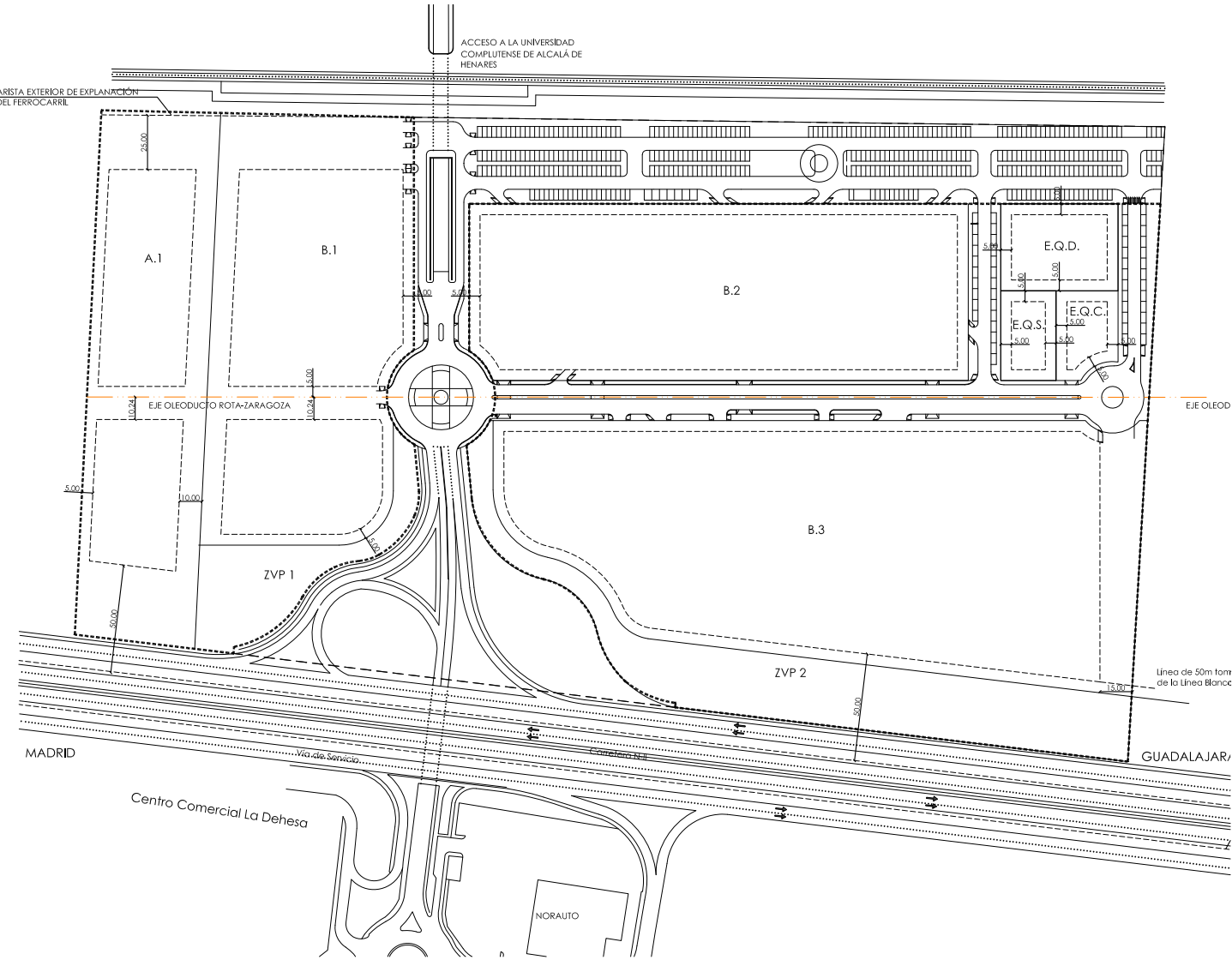


		PARCELA	SUPERFICIE
SUELO LUCRATIVO	A1		13.381,00 m²
	B1		17.660,00 m²
	B2-B3		49.691,56 m²
	TOTAL SUELO LUCRATIVO		80.732,56 m²
SISTEMAS INTERIORES	EQ		4.264,00 m²
	ZVP 1		3.001,00 m²
	ZVP 2		7.982,00 m²
	VIARIO		8.250,00 m²
	TOTAL SISTEMAS INTERIORES		23.497,00 m²

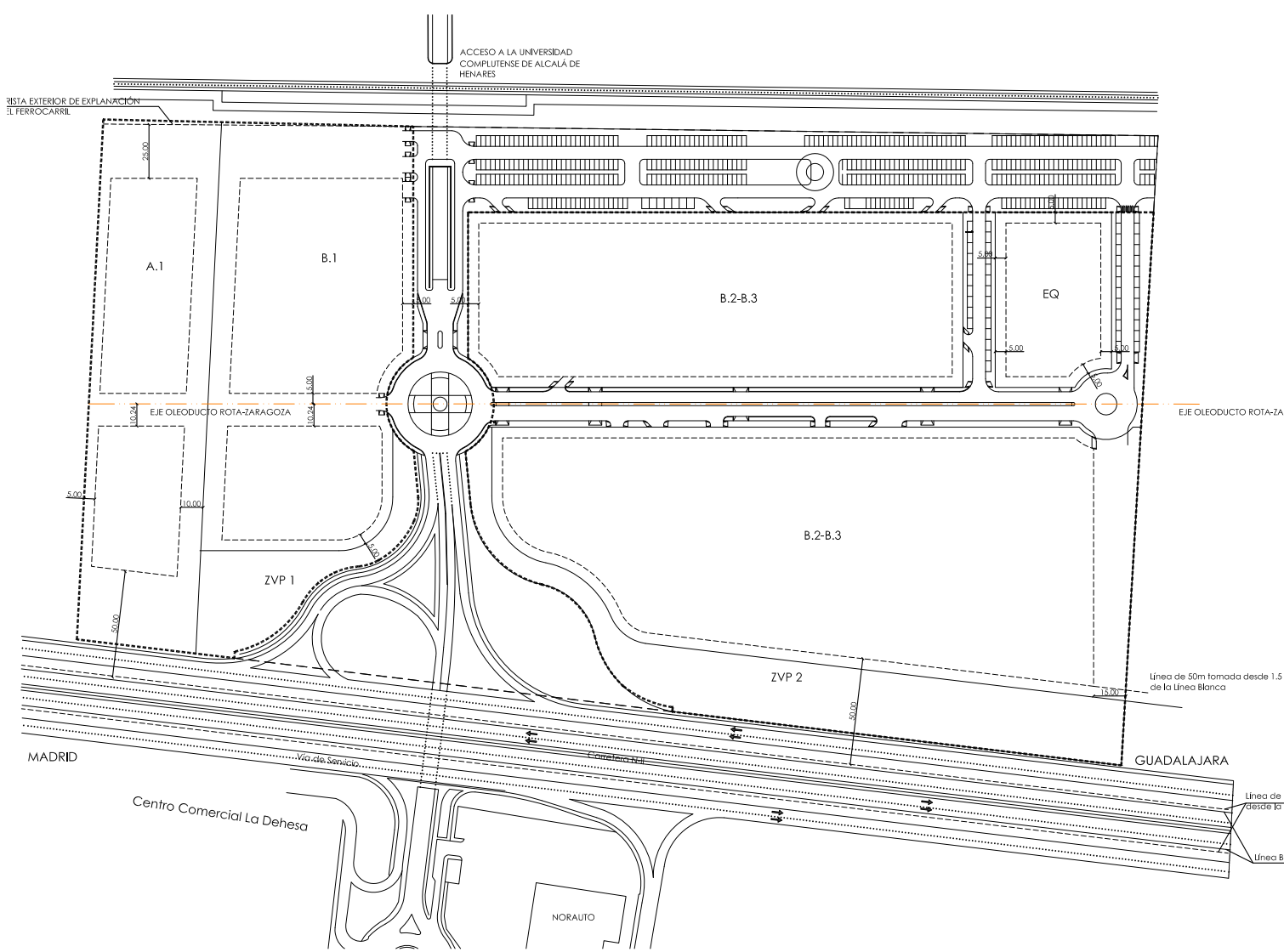
- LEYENDA
- LÍMITE DE PARCELA
 - - - LÍMITE DEL SGVIE
 - LÍMITE DEL SECTOR
 - RETRANQUEOS

- LEYENDA
- LÍMITE DE PARCELA
 - - - LÍMITE DEL SGVIE
 - LÍMITE DEL SECTOR
 - RETRANQUEOS

PLAN PARCIAL VIGENTE



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL



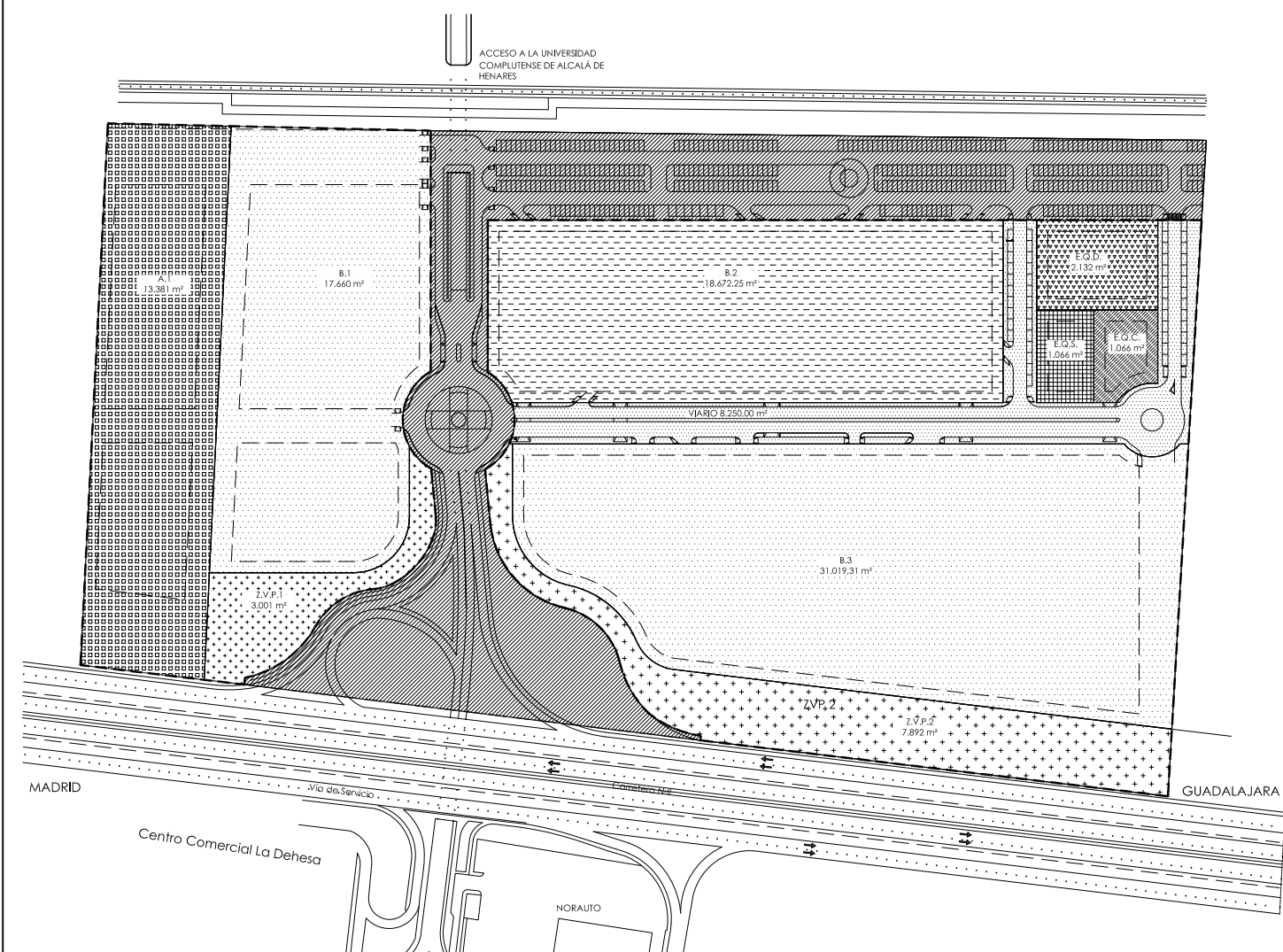
	PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
SUELO LUCRATIVO	A1	12	INDUSTRIAL EXENTA	---	13.381,00 m²	50 %	10.036,00 m²
	B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	17.660,00 m²	50 %	7.163,00 m²
	B2	40	ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN, DEPORTIVO	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	18.672,25 m²	50 % / 75 %	18.672,00 m²
	B3	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	31.019,31 m²	50 %	12.575,00 m²
	TOTAL SUELO LUCRATIVO				80.732,56 m²		48.446,00 m²
SISTEMAS INTERIORES	EQD		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		2.132,00 m²	50 %	1.706,00 m²
	EQS		EQUIPAMIENTO SOCIAL		1.066,00m²	50 %	1.066,00m²
	EQC		EQUIPAMIENTO COMERCIAL		1.066,00m²	50 %	746,00m²
	ZVP 1	51	ZONA VERDE PÚBLICA		3.001,00 m²	---	300,00 m²
	ZVP 2	51	ZONA VERDE PÚBLICA		7.982,00 m²	---	798,00 m²
	VIARIO		VIARIO PÚBLICO		8.250,00 m²	---	---
	TOTAL SISTEMAS INTERIORES				23.497,00 m²		4.616,00 m²

	PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
SUELO LUCRATIVO	A1	12	INDUSTRIAL EXENTA	---	13.381,00 m²	50 %	10.036,00 m²
	B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	17.660,00 m²	50 %	7.163,00 m²
	B2-B3	90	COMERCIO Y OCIO	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	49.691,56 m²	50 %	31.247,00 m²
	TOTAL SUELO LUCRATIVO				80.732,56 m²		48.446,00 m²
SISTEMAS INTERIORES	EQ	40.1	EQUIPAMIENTOS VARIOS		4.264,00 m²	50 %	3.838,00 m²
	ZVP 1	51	ZONA VERDE PÚBLICA		3.001,00 m²	---	300,00 m²
	ZVP 2	51	ZONA VERDE PÚBLICA		7.982,00 m²	---	798,00 m²
	VIARIO		VIARIO PÚBLICO		8.250,00 m²	---	---
	TOTAL SISTEMAS INTERIORES				23.497,00 m²		4.616,00 m²

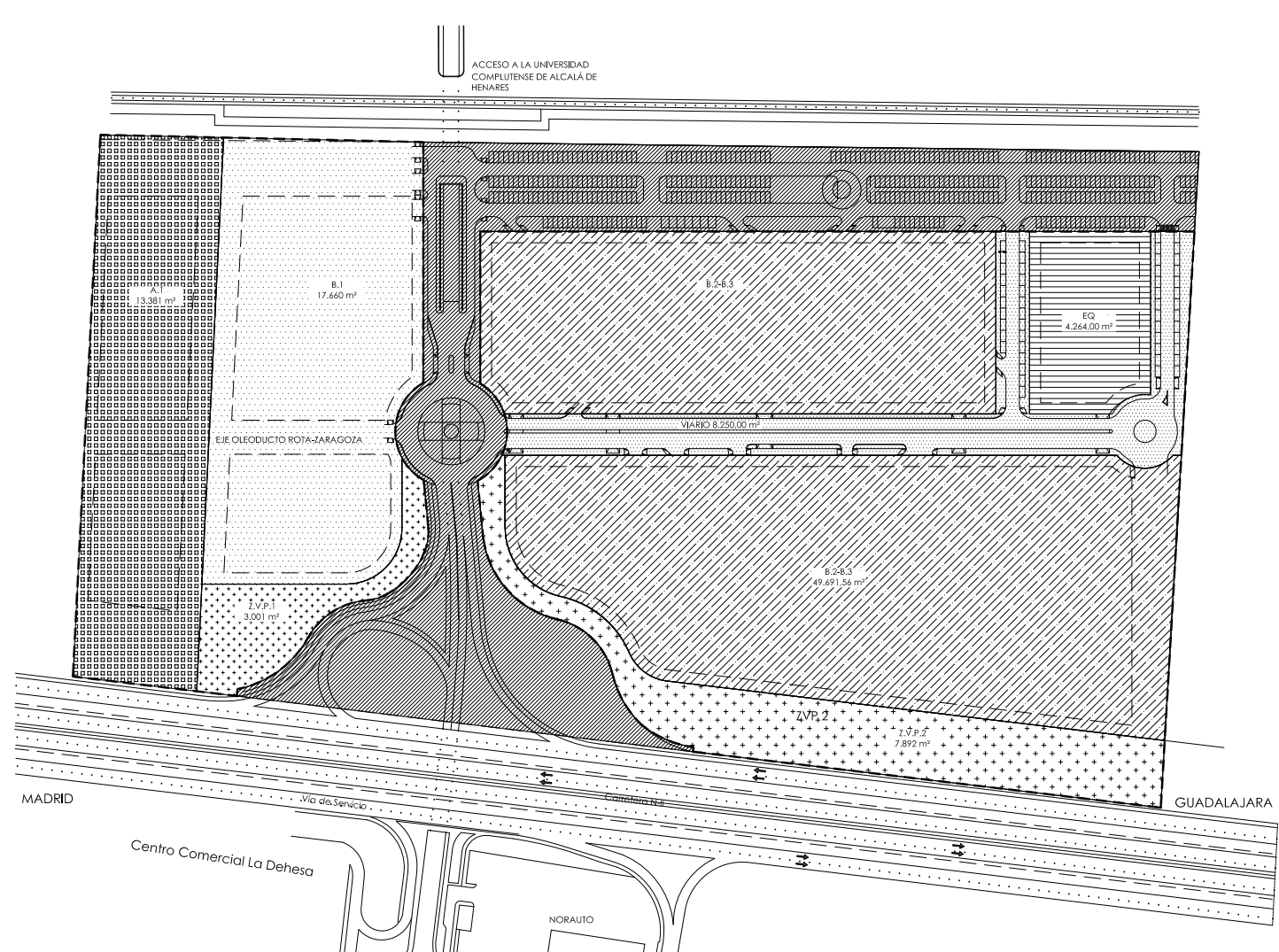
- LEYENDA
- LÍMITE DE PARCELA
 - - - LÍMITE DEL SGVIE
 - LÍMITE DEL SECTOR
 - RETRANQUEOS

- LEYENDA
- LÍMITE DE PARCELA
 - - - LÍMITE DEL SGVIE
 - LÍMITE DEL SECTOR
 - RETRANQUEOS

PLAN PARCIAL VIGENTE



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL



	PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
SUELO LUCRATIVO	A1	12	INDUSTRIAL EXENTA	---	13.381,00 m²	50 %	10.036,00 m²
	B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	17.660,00 m²	50 %	7.163,00 m²
	B2	40	ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN, DEPORTIVO	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	18.672,25 m²	50 %	18.672,00 m²
	B3	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	31.019,31 m²	50 %	12.575,00 m²
TOTAL SUELO LUCRATIVO					80.732,56 m²		48.446,00 m²
SISTEMAS INTERIORES	EQD		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		2.132,00 m²	50 %	1.706,00 m²
	EQS		EQUIPAMIENTO SOCIAL		1.066,00 m²	50 %	1.066,00 m²
	EQC		EQUIPAMIENTO COMERCIAL		1.066,00 m²	50 %	746,00 m²
	ZVP 1	51	ZONA VERDE PÚBLICA		3.001,00 m²	---	300,00 m²
	ZVP 2	51	ZONA VERDE PÚBLICA		7.982,00 m²	---	798,00 m²
	VIARIO		VIARIO PÚBLICO		8.250,00 m²	---	---
TOTAL SISTEMAS INTERIORES					23.497,00 m²		4.616,00 m²

	PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
SUELO LUCRATIVO	A.1	12	INDUSTRIAL EXENTA	---	13.381,00 m²	50 %	10.036,00 m²
	B.1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	17.660,00 m²	50 %	7.163,00 m²
	B.2 - B.3	90	COMERCIO Y OCIO	HOSTELERÍA - GRUPO I Y II	49.691,56 m²	50 %	31.247,00 m²
	TOTAL SUELO LUCRATIVO					80.732,56 m²	48.446,00 m²
SISTEMAS INTERIORES	EQ	40.1	EQUIPAMIENTOS VARIOS		4.264,00 m²	50 %	3.518,00 m²
	ZVP 1	51	ZONA VERDE PÚBLICA		3.001,00 m²	---	300,00 m²
	ZVP 2	51	ZONA VERDE PÚBLICA		7.982,00 m²	---	798,00 m²
	VIARIO		VIARIO PÚBLICO		8.250,00 m²	---	---
	TOTAL SISTEMAS INTERIORES					23.497,00 m²	4.616,00 m²

LEYENDA	SUELO LUCRATIVO	SUELOS INTERIORES			
	INDUSTRIA EXENTA		EQUIPAMIENTO SOCIAL		ESPACIOS LIBRES - ZONA VERDE
	COMERCIAL EXENTO		EQUIPAMIENTO COMERCIAL		VIARIO
	ESPECIAL: ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN Y DEPORTIVO		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		S.G.V.I.E.

LEYENDA	SUELO LUCRATIVO	SUELOS INTERIORES	
	INDUSTRIA EXENTA		EQUIPAMIENTOS VARIOS
	COMERCIAL EXENTO		ESPACIOS LIBRES - ZONA VERDE
	ESPECIAL: ESPECTÁCULOS, SALAS DE REUNIÓN Y DEPORTIVO		VIARIO
			S.G.V.I.E.

4. ANEXOS. COMPARATIVA ORDENACIÓN VIGENTE Y MODIFICADA

Las ordenanzas objeto de modificación aparecen en el sector izquierdo de la página y a su derecha las ordenanzas modificadas.

DOCUMENTO 4 – ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO ALTERADO POR LA MODIFICACION DEL P.P.O.



DOCUMENTO 4 – ORDENANZAS REGULADORAS

(DOCUMENTO ALTERADO POR LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL P.P.O.)



DOCUMENTO 4. ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1. GENERALIDADES
 - 1.1.1. Objeto
 - 1.1.2. Ámbito
 - 1.1.3. Vigencia
- 1.2. TERMINOLOGÍA EN CONCEPTOS
 - 1.2.1. Sector
 - 1.2.2. Parcela
 - 1.2.3. Subparcela

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- 2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO
- 2.2. DEFINICIÓN DE ZONAS Y USOS PORMENORIZADOS
- 2.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLOS DEL P.G.O.U.
 - 2.3.1. Estudio de Detalle
 - 2.3.2. Sistemas de Actuación
 - 2.3.3. Parcelaciones
- 2.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 - 2.4.1. Generalidades
 - 2.4.2. Ámbito

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD

- 3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS
 - 3.1.1. Alineaciones
 - 3.1.2. Rasantes y Retranqueos
- 3.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIONES
 - 3.2.1. Proyectos
 - 3.2.2. Separación entre edificaciones
 - 3.2.3. Proyecto Unitario
 - 3.2.4. Edificación en fases
- 3.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
 - 3.3.1. Ocupación
 - 3.3.2. Edificabilidad
 - 3.3.3. Altura de la Edificación
- 3.4. CONDICIONES GENERALES DE USO
- 3.5. CONDICIONES GENERALES SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENICAS
 - 3.5.1. Protección Contra Incendios

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
Sector 33-D "Cuadernillos" - Alcalá de Henares - Madrid

DOCUMENTO 4 - ORDENANZAS REGULADORAS (DOCUMENTO ALTERADO POR LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL P.P.O.)

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. GENERALIDADES

- 1.1.1. Objeto
- 1.1.2. Ámbito
- 1.1.3. Vigencia

1.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- 1.2.1. Sector
- 1.2.2. Parcela
- 1.2.3. Subparcela
- 1.2.4. Agrupación de parcela en discontinuidad

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.2. DEFINICIÓN DE ZONAS Y DE USOS PORMENORIZADOS

2.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.

- 2.3.1. Estudio de Detalle
- 2.3.2. Sistemas de Actuación
- 2.3.3. Parcelaciones

2.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- 2.4.1. Generalidades
- 2.4.2. Ámbito

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD

3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

- 3.1.1. Alineaciones
- 3.1.2. Retranqueos

3.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

- 3.2.1. Proyectos
- 3.2.2. Separación entre edificaciones
- 3.2.3. Proyecto unitario
- 3.2.4. Edificación en fases

3.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

- 3.3.1. Ocupación
- 3.3.2. Edificabilidad
- 3.3.3. Altura de la edificación

3.4. CONDICIONES GENERALES DE USO

3.5. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE

- 3.5.1. Protección contra incendios
- 3.5.2. Aislamientos
- 3.5.3. Supresión de barreras arquitectónicas

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
del Sector 33-D "Cuadernillos" - P.G.O.U. Alcalá de Henares. Madrid



3.5.2. Aislamientos

3.5.3. Supresión de Barreras Arquitectónicas

3.6. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

3.7. CONDICIONES GENERALES SOBRE ALGUNOS ASPECTOS DE LA URBANIZACIÓN

3.7.1. Vialio

3.7.2. Vallados

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1. CLAVE 12 - INDUSTRIAL EXENTO

4.2. CLAVE 20 - COMERCIAL EXENTO

4.3. CLAVE 40 - EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

4.4. CLAVE 42 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO INTENSIVO

4.5. CLAVE 50 - ESPACIOS LIBRES

3.6. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

3.7. CONDICIONES GENERALES SOBRE ALGUNOS ASPECTOS DE LA URBANIZACIÓN

3.7.1. Vialio

3.7.2. Vallados

3.8. CONDICIONES GENERALES SOBRE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

3.8.1. Caudales de aguas residuales

3.8.2. Contaminación acústica

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1. CLAVE 12 - INDUSTRIAL EXENTO

4.2. CLAVE 20 - COMERCIAL EXENTO

4.3. CLAVE 40.1 - EQUIPAMIENTOS VARIOS

4.4. CLAVE 42 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO INTENSIVO

4.5. CLAVE 50 - ESPACIOS LIBRES

4.6. CLAVE 90 - COMERCIAL EXENTO E INSTITUCIONAL



CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. GENERALIDADES

1.1.1. Objeto

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

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

En todos aquellos aspectos no contemplados por estas Ordenanzas, serán de aplicación las NN.UU. y las Ordenanzas del P.G.O.U.

1.1.2. Ámbito

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el delimitado para el Sector 33-D definido en el P.G.O.U.

1.1.3. Vigencia

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

1.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.2.1. Sector

Es la unidad de división convencional de superficies previamente delimitadas sobre el plano de división en sectores o polígonos del P.G.O.U.

1.2.2. Parcela

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

1.2.3. Subparcela

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

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. GENERALIDADES

1.1.1. Objeto.

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

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

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

1.1.2. Ámbito.

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

1.1.3. Vigencia.

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

1.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.2.1. Sector.

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

1.2.2. Parcela.

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

1.2.3. Subparcela.

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



1.2.4. Agrupación de parcela en discontinuidad

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

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).



CAPÍTULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACION DEL SUELO

El suelo del sector está contemplado según el P.G.O.U., como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

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

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

2.2. DEFINICION 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 P.G.O.U., y que más adelante se especifican para cada uno de los usos.

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

CAPÍTULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del sector está contemplado según el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbanizable Programado. A su vez, el suelo del sector se divide según su destino en la ordenación, de la forma siguiente:

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

2.2. DEFINICIÓN DE ZONAS Y USOS PORMENORIZADOS

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

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

PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO	USO 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	

2.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.3.1. Estudio de Detalle.

La definición urbanística de las parcelas reflejadas en el presente documento, áreas de movimiento de la edificación y la aplicación de los parámetros urbanísticos, se estiman



2.3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.

2.3.1.- Estudio de Detalle

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

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

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

2.3.2.- Sistema de Actuación

La ejecución y gestión del Plan Parcial se llevará a efecto mediante el Sistema de Compensación previsto en el P.G.O.U. de Alcalá de Henares.

El Proyecto de compensación será redactado y contendrá las determinaciones previstas en el Reglamento de Gestión Urbanística Art. 172 y vigentes R.G.U., y aplicará el convenio urbanístico suscrito entre la Administración local y la entidad mercantil GABITAT HOLDING S.A., como representante de la Junta de Compensación de los propietarios del suelo.

Se adjunta convenio firmado en el DOCUMENTO 7.

2.3.3.- Parcelaciones

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

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Normativa y Legislación aplicables.

Se ha previsto la posibilidad de plantear una "agregación" de las parcelas B2 y B3 para conformar una sola parcela discontinua pero indivisible, por su complementariedad de uso, y estar separado

suficientes para acometer obras de edificación sobre las parcelas edificables sin requerir la elaboración de Estudio de Detalle, siempre que dichas obras se definan en un proyecto unitario de la parcela o parcelas.

2.3.2. Sistema de Actuación.

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

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

Se adjunta convenio firmado en el Documento 7.

2.3.3. Parcelaciones.

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

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

2.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

2.4.1. Generalidades.

Los proyectos de Urbanización tienen por objeto la preparación del suelo no urbanizado para llevar a la práctica el presente Plan Parcial Modificado. En cuanto a su documentación, ésta se ajustará a lo establecido en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables.

2.4.2. Ámbito.

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



por un viario público que, aún no siendo obligatorio en las condiciones de actuación del Plan Parcial, en la ficha de condiciones particulares, se ha ordenado por el hecho de discurrir el oleoducto y respetar la servidumbre respecto a tal instalación existente.

2.4. PROYECTO DE URBANIZACION

2.4.1. Generalidades

Los proyectos de Urbanización tienen por objeto la preparación del suelo no urbanizado para llevar a la práctica el presente Plan Parcial Modificado. En cuanto a su documentación se ajustará a lo establecido en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como lo establecido en el P.G.O.U., y demás disposiciones aplicables.

2.4.2. Ambito

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



CAPITULO 3. ORDENANZAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD

3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

3.1.1. Alineaciones

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

Quedan determinadas en los planos de ordenación.

3.1.2. Retranqueos

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

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

3.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

3.2.1. Proyectos

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

3.2.2. Separación entre edificaciones

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

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

CAPITULO 3. ORDENANZAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD

3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

3.1.1. Alineaciones.

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

Quedan determinadas en los planos de ordenación.

3.1.2. Retranqueos.

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

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

3.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

3.2.1. Proyectos.

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

3.2.2. Separación entre edificaciones.

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

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

3.2.3. Proyecto unitario.

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



3.2.3. Proyecto Unitario

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

3.2.4. Edificación por fases

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

3.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

3.3.1. Ocupación

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

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

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

3.2.4. Edificación por fases.

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

3.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

3.3.1. Ocupación.

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA		
	A1	B1	B2-B3
SUP. PARCELA	13.381 m ²	17.660 m ²	49.691 m ²
CLAVE	12	20	90
OCUPACIÓN MÁX.	50%	50% (1)	50%

- (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.

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
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	10.036,00 m ²	7.163,00 m ²	31.247,00 m ²



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

3.3.2. Edificabilidad

La edificabilidad global del Plan Parcial Modificado de 0,51 m²/m², que corresponde a la establecida en la ficha de condiciones particulares del Sector 33-D del P.G.O.U. 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 estos a efectos de cálculo de superficie edificada.

La edificabilidad por parcela se establece en el siguiente cuadro.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS FUNDAMENTALES	PARCELA			
	A1	B1	B2	B3
SUP. PARCELA	13.381 m ²	17.660 m ²	18.672 m ²	31.019 m ²
CLAVE	12	20	40	20
EDIFICABILIDAD MÁX.	10.036 m ²	7.163 m ²	18.672 m ² (1)	12.575 m ² (1)

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



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 m ²	17.660 m ²	18.672 m ²	31.019 m ²
CLAVE	12	20	40	20
ALTURA MÁX.	12 m	12 m	12 m - 22 m (4)	12 m

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

3.4. CONDICIONES GENERALES DE USO

El uso global del Plan Parcial, es el denominado MIXTO según señala el P.G.O.U. para el Sector 33-D.

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

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 m ²	17.660 m ²	49.691 m ²
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.

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

3.5. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE

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

3.5.1. Protección contra incendios.

Se deberá cumplir con lo dispuesto por la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

3.5.2. Aislamientos.

Se deberá cumplir con lo dispuesto por la normativa vigente en materia de aislamientos constructivos.



SUELO LUCRATIVO			
PARCELA	CLAVE	USO CARACTERÍSTICO >75%	USO COMPATIBLE <25% (s/ P.G.O.U.)
A1	12	INDUSTRIA EXENTA	
B1	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERIA - GRUPO I y II
B2	40	ESPECTACULOS, SALAS DE REUNIONES Y DEPORTIVO	HOSTELERIA - GRUPO I y II
B3	20	COMERCIAL EXENTA	HOSTELERIA - GRUPO I y II

3.5. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE

Toda edificación deberá cumplir con lo establecido para este fin en las ordenanzas correspondientes del P.G.O.U.

3.5.1. Protección Contra Incendios

Se deberá cumplir con la Normativa vigente de aplicación relativa a la protección de Incendios, como son la "Normativa de Protección Contra Incendios NBE-CPI-96", así como el Reglamento de Protección Contra Incendios de la Comunidad de Madrid.

3.5.2. Aislamientos

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

3.5.3. Supresión de Barreras Arquitectónicas

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

3.6. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

La composición estética será libre, con independencia del cumplimiento de las condiciones normativas de carácter general que le sea de aplicación y de lo expuesto en las condiciones



generales de este capítulo, respecto a la defensa de la calidad estética de las construcciones por parte de la autoridad local.

3.7. CONDICIONES GENERALES SOBRE ALGUNOS ASPECTOS DE LA URBANIZACIÓN

3.7.1. Viario

Queda definido por los planos de RED VIARIA, SECCIONES Y PERFILES LONGITUDINALES.

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

3.7.2. Vallados

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

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

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

En lo referente a otros aspectos que en esta Normativa no quedan especificados serán de aplicación los establecidos en el P.G.O.U.

3.5.3 Supresión de barreras arquitectónicas.

Se deberá cumplir con lo dispuesto por la normativa vigente en materia de accesibilidad.

3.6. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

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

3.7. CONDICIONES GENERALES SOBRE ALGUNOS ASPECTOS DE LA URBANIZACIÓN

3.7.1. Viario.

Queda definido por los planos de red viaria, secciones y perfiles longitudinales. Las secciones, en lo que se refiere a dimensiones de calzada y aceras y distribución de las mismas, se podrán alterar ligeramente justificándolo razonadamente en el Proyecto de Urbanización.

3.7.2. Vallados.

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

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

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

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

3.8. CONDICIONES GENERALES SOBRE LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

3.8.1 Caudales de aguas residuales

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Parcial que implique la variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de

aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

3.8.2 Contaminación acústica.

Se garantizará que las futuras actividades (terciario comercial) a implantar con base a la modificación segunda de planeamiento no incrementen los niveles de ruido en el ámbito, para lo que se deberán adoptar las medidas preventivas o correctoras oportunas, si éstas fueran necesarias.

De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en áreas urbanizadas existentes, cuando en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales hospitalarios, educativos o culturales, se superen los valores límite (valores de los índices de inmisión de ruido y vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II) se les aplicará como objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II del citado Decreto.

Las actividades que se instalen como consecuencia de la aplicación de este plan estarán sometidas a las autorizaciones y controles ambientales correspondientes, en virtud de la legislación vigente.



CAPITULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- Clave 12 – INDUSTRIA EXENTA

4.1.1.- Definición

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

4.1.2.- Alineaciones y rasantes

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

4.1.3.- Retranqueos

Los retranqueos serán:

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

En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación tales como garitas de control o información, de una altura máxima e 3,50 m. Y cuya superficie computará a efecto de edificabilidad, dejando en todo caso, una franja expedita para el servicio de los bomberos y una altura mínima de 3,50 m.

4.1.4.- Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas, pero en caso de reparcelación, la parcela mínima será de 2.500 m2.

4.1.5.- Frentes de parcela

Será de 20 m a la alineación oficial de fachada.

CAPITULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- Clave 12 - INDUSTRIA EXENTA

4.1.1. Definición.

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

4.1.2. Alineaciones y rasantes.

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

4.1.3. Retranqueos.

Los retranqueos serán:

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

En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación tales como garitas de control e información, de una altura máxima de 3,50 metros. Y cuya superficie computará a efectos de edificabilidad, dejando en todo caso, una franja expedita para el servicio de los bomberos y una altura mínima de 3,50 metros.

4.1.4. Parcela mínima.

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

4.1.5. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.1.6. Superficies de ocupación máxima.

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



4.1.6.- Superficies de ocupación máxima

La ocupación máxima será del 50% tal como se refleja en el art. 3.3.1, del presente documento.

4.1.7.- Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

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

4.1.8.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida es de 10.036 m², tal como viene reflejada en el art. 3.3.2. del presente documento.

4.1.9.- Condiciones de Diseño

- a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 m., dejando un paso expedito de 3,50 m. Cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de los bomberos.
- b) Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 m. De ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.
- c) Se resolverán íntegramente en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

4.1.10.- Usos pormenorizados de la edificación

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

4.1.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 metros.

Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por 100 de la ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

4.1.8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida es de 10.036 metros cuadrados, tal como viene reflejada en el art. 3.3.2. del presente documento.

4.1.9. Condiciones de diseño.

- a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 metros, dejando un paso expedito de 3,50 metros por cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de los bomberos.
- b) Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos y las de vehículos industriales.
- c) Se resolverán íntegramente en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

4.1.10. Usos pormenorizados de la edificación.

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

a) Automóvil.

Compatible todos los grupos en situación G. Cuando la parcela de a frente de calle en cuya otra margen exista un uso distinto del industrial, sólo en situación F. Prohibido en todos los demás casos.



- a) Automóvil
Compatibles todos los grupos en situación G. Cuando la parcela dé a frente de calle en cuya otra margen exista un uso distinto del Industrial, sólo en situación F. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial
Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en las demás categorías y situaciones
- c) Industrial y almacenaje
Características la tercera categoría, situaciones F y G. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.
- d) Comercial
Compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas
Compatible el grupo II, situaciones D, E, F y G. Solo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Hostelería
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- h) Educativo
Compatible el grupo V, situación G, solo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial del polígono. Prohibido en todos los demás casos.
- i) Sanitario-Asistencial
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

- b) Residencial.
Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en las demás categorías y situaciones.
- c) Industrial y almacenaje.
Característicos la tercera categoría, situaciones F y G. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.
- d) Comercial.
Compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas.
Compatible el grupo II, situaciones D, E, F Y G. Solo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Hostelería.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- h) Educativo.
Compatible el grupo V, situación G. Sólo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial del polígono. Prohibido en todos los demás casos.
- i) Sanitario-Asistencial.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- j) Religioso.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) Deportivo.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- l) Espacios libres y Zonas Verdes.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos.
Compatibles los grupos I y III, en situación G, y prohibido en todos los demás casos.
- n) Red viaria.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



j) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l) Espacios libres y Zonas verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos

Compatibles los grupos I y III, en situación G, y prohibido en todos los demás casos.

n) Red viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



4.2.- Clave 20 – COMERCIAL EXENTO

4.2.1. Definición

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

4.2.2. Alineaciones y rasantes

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

4.2.3. Retranqueos

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

4.2.4. Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas, pero en caso de reparcelación, la parcela mínima será de 2.500 m2.

4.2.5. Frentes de parcela

Será de 20 m a la alineación oficial de fachada.

4.2.6. Superficies de ocupación máxima

La ocupación máxima será del 50% tal como se refleja en el art. 3.3.1. del presente documento.

4.2.7. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

4.2.- Clave 20 - COMERCIAL EXENTO

4.2.1. Definición.

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

4.2.2. Alineaciones y rasantes.

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

4.2.3. Retranqueos.

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

4.2.4. Parcela mínima.

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

4.2.5. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.2.6. Superficies de ocupación máxima.

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

4.2.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 metros.

4.2.8. Edificabilidad.

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



4.2.8. Edificabilidad

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

4.2.9. Usos pormenorizados de la edificación

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

a) Automóvil

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

b) Residencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y almacenaje

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) Comercial

Característico en grupos I, II, III, IV y V, situaciones F y G. En grupo VI, situación H. Prohibido en todos los demás casos.

e) Oficinas

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

f) Hostelería

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

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) Educativo

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

4.2.9. Usos pormenorizados de la edificación.

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

a) Automóvil

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

b) Residencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y almacenaje

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) Comercial

Característico en grupos I, II, III, IV y V, situaciones F y G. En grupo VI, situación H. Prohibido en todos los demás casos.

e) Oficinas

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

f) Hostelería

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

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) Educativo

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-Asistencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo

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



i) Sanitario-Asistencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo

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

l) Espacios libres y Zonas verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



4.3.- Clave 40 – EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

4.3.1.- Definición

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

4.3.2.- Alineaciones y rasantes

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

4.3.3.- Retranqueos

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

4.3.4.- Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas, pero en caso de reparcelación, la parcela mínima será de 1.000 m².

4.3.5.- Frentes de parcela

Será de 20 m a la alineación oficial de fachada.

4.3.6.- Superficies de ocupación máxima

La ocupación máxima será del 50% tal como se refleja en el art. 3.3.1, del presente documento.

Se podrá rebasar la ocupación máxima del 50% y alcanzar hasta el 75% de la superficie neta de la parcela B2, siempre que mediante proyecto unitario de las parcelas B2 y B3, la suma de la ocupación de las edificaciones no supere el 50% del total de la superficie agrupada de las

l) Espacios libres y Zonas Verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

4.3.- Clave 40.1 - EQUIPAMIENTOS VARIOS

4.3.1. 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 sus linderos, que deberán ser siempre compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que se encuentran.

4.3.2. Alineaciones y rasantes

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

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.

4.3.4. Parcela mínima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 m²s.

4.3.5. Frentes de parcela

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

4.3.6. Superficie de ocupación máxima

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

4.3.6. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 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



parcelas B2+B3, que requerirá previamente la agrupación discontinua de dichas parcelas como unidad indivisible.

4.3.7.- Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

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

4.3.8.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de 18.672 m², tal como se refleja en el art. 3.3.2. del presente documento.

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

4.3.9.- Usos pormenorizados de la edificación

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

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

a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V en situación D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX en situación G, para sus usos característicos M y P. Prohibido en todos los demás casos.

por 100 de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

4.3.7. Edificabilidad

Sobre parcela neta: 0,825 m²/m²s. Edificabilidad total de la parcela: 3.517,80 m².

4.3.8. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta clave es el definido en el anterior artículo 4.3.1, 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, debiendo siempre resultar compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que se encuentran.

a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX, situación G.

b) Residencial.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

Compatible la categoría 2ª, en situación G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.

d) Comercial.

Característico en grupo: I, II, III y IV, en situaciones D, F, G, H.

e) Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones E y F.

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.



b) Residencial

Compatibles los grupos I, II y III, en situación A, E, F y G para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.

c) Industrial y almacenaje

Compatible la categoría 2ª, en situación G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.

d) Comercial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) Oficinas

Compatibles los grupos II, en situación E y F, para uso característico M.

f) Hostelería

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, como parte del programa de uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Característico en los grupos I, II y III, en situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

h) Educativo

Característico en los grupos I, II, III, IV, V y VI, en cualquier situación.

i) Sanitario-Asistencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo

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

l) Espacios libres y Zonas verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

Característico en grupos I, II y III, en situaciones F y G.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.

l) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

Característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación H; y el grupo III, en situación E. Prohibido en todos los demás casos.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

4.4.- Clave 42 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO INTENSIVO

4.4.1. Definición.

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

4.4.2. Alineaciones y rasantes.

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

4.4.3. Retranqueos.

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

4.4.4. Parcela mínima.

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



m) Infraestructuras y servicios públicos

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



4.4.- Clave 42 – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO INTENSIVO

4.4.1.- Definición

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

4.4.2.- Alineaciones y rasantes

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

4.4.3.- Retranqueos

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

4.4.4.- Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas, pero en caso de reparcelación, la parcela mínima será de 1.000 m².

4.4.5.- Frentes de parcela

Será de 20 m a la alineación oficial de fachada.

4.4.6.- Superficies de ocupación máxima

La ocupación máxima será del 50%.

4.4.7.- Alturas de la edificación

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

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

4.4.8.- Edificabilidad



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

4.4.9.- Usos pormenorizados de la edificación

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

a) Automóvil

Compatible el grupo I. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y almacenaje

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) Comercial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) Oficinas

Compatibles los grupos I, en situaciones E y F para uso característico al servicio de la instalación deportiva.

f) Hostelería

Compatibles los grupos I y II, solo al servicio de los usuarios de la actividad características.
Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Compatibles los grupos I y II. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) Educativo

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-Asistencial

4.4.5. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.4.6. Superficies de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100.

4.4.7. Alturas de la edificación.

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

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

4.4.8. Edificabilidad.

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

4.4.9. Usos pormenorizados de la edificación.

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

a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Prohibido en todas las categorías y situaciones.

b) Residencial.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.

d) Comercial.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.



Prohibido en todas sus categorías y situaciones, excepto las facilidades sanitarias al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica.

j) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo

Característicos los grupos I y II, en cualquier situación.

l) Espacios libres y Zonas verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) Oficinas.

Compatible los grupos II, en situaciones E y F para uso característico al servicio de la instalación deportiva.

f) Hostelería.

Compatibles los grupos I y II, solo al servicio de los usuarios de la actividad característica. Prohibidos en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Característico los grupos I y II. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) Educativo.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones, excepto las facilidades sanitarias al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Característicos los grupos I y II, en cualquier situación.

l) Espacios libres y Zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



4.5.- Clave 50 – ESPACIOS VERDES

4.5.1.- Definición

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

4.5.2.- Alineaciones y rasantes

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

4.5.3.- Retranqueos

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

4.5.4.- Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas.

4.5.5.- Frentes de parcela

No se fijan.

4.5.6.- Superficies de ocupación máxima

La ocupación máxima será del 50%.

4.5.7.- Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será libre.

4.5.8.- Edificabilidad

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

4.5.9.- Usos pormenorizados de la Edificación.

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

4.5.- Clave 50 - ESPACIOS VERDES

4.5.1. Definición.

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

4.5.2. Alineaciones y rasantes.

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

4.5.3. Retranqueos.

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

4.5.4. Parcela mínima.

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas.

4.6.6. Frentes de parcela.

No se fijan.

4.5.6. Superficies de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100.

4.5.7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será libre.

4.5.8. Edificabilidad.

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

4.5.9. Usos pormenorizados de la Edificación.

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

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.

4.6.2. Alineaciones y rasantes.

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

4.6.3. Retranqueos.

- Respecto al borde interior de acera de viales interiores será de 5 metros.
- Respecto a la carretera de la Comunidad de Madrid será la que resulte de la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación.
- Respecto a la separación de linderos con otras parcelas será de 5 metros.
- Respecto al oleoducto se respetará una zona de afección de 5 metros a la izquierda y 10,24 metros a la derecha.

4.6.4. Parcela.

Parcela urbanística discontinua única integrada por las porciones B-2 y B-3 separadas por vial público.

4.6.5. 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.

4.6.6. Frentes de parcela.

Será de 20 metros a la alineación oficial de fachada.

4.6.7. Superficie de ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 por 100 de la superficie de la parcela.

4.6.8. Alturas de la edificación.

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

4.6.9. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida en la Parcela es la reflejada en el artículo 3.3.2 de las normas del Plan Parcial.

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.

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.