

**TEXTO REFUNDIDO
DE LA
MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL**

**SECTOR 30-B
ALCALÁ DE HENARES**

**(ADECUADO AL INFORME DE LA SUBDIRECCION
GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO)**

SEPTIEMBRE 2021

INDICE:

I) MEMORIA INFORMATIVA:

CAPITULO 1: ANTECEDENTES.	8
CAPITULO 2: TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO.	8
CAPITULO 3: SITUACION ACTUAL:	
3.1 SITUACION URBANISTICA.	10
3.2 SITUACION DE LOS TERRENOS.	10
3.3 LOCALIZACION, TOPOGRAFIA Y VEGETACION.	11
3.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y VIAS PECUARIAS.....	11
CAPITULO 4: PROPIEDAD DEL SUELO.	
4.1 PROPIETARIOS.	14
4.2 GESTION DEL AMBITO-JUNTA COMPENSACION.	31

II) MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:

CAPITULO 5: CRITERIOS Y OBJETIVOS.	34
CAPITULO 6: DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL P.P. (DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION).	
6.1 DELIMITACION Y SUPERFICIE.	34
6.2 ORDENACION, TRAZADO Y ZONIFICACION.	
6.2.1 TRAZADO Y DIMENSIONES.	35
6.2.2 ZONIFICACION.	35
6.3 DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.....	36
6.4 REDES PÚBLICAS.	
6.4.1 REDES GENERALES (RRGG).	39
6.4.2 REDES LOCALES (RRL).	39
6.4.3 REDES SUPRAMUNICIPALES (RRSS).....	40
6.5 SUSTITUCION DE LA CESION DEL APROVECHAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO 10%. POR COMPENSACION ECONOMICA.....	41
6.6 USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO-LOGISTICO.....	42
6.7 APLICACION DE LA EDIFICABILIDAD.	43
6.8 OCUPACION DEL SUELO.	43
6.9 PARCELARIO.	43
6.10 CESIONES.	43
6.11 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	43
6.12 VIAS PECUARIAS.....	44
CAPITULO 7: COMPROMISOS Y GARANTÍAS TÉCNICAS DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.	

7.1 ESTUDIOS ESPECÍFICOS PARA LA ADECUADA CONEXIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.	44
7.2 VERIFICACIÓN TÉCNICA DE GARANTÍA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y AUTORIZACIÓN DE LOS DIVERSOS ORGANISMOS COMPETENTES.	44
7.2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.	44
7.2.2 DISTRIBUCION DE ENERGÍA ELECTRICA.	44
7.2.3 RED DE GAS.	44
7.2.4 CANALIZACIONES TELEFONICAS.	45
7.3 ALINEACIONES RASANTES (EXPLANACIONES Y PAVIMENTACIONES).	45
7.4 TRANSPORTE PÚBLICO.	45
7.5 PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL.	45
7.6 IMPACTO QUE, EN SU CASO PUDIERE PRODUCIR LA ORDENACION PREVISTA EN LA IGUALDAD DE GÉNERO, DIVERSIDAD SEXUAL, SUPRESION DE BARRENAS ARQUITECTONICAS Y EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.	48
7.7 MEDIDAS CORRECTORAS DE NATURALEZA ACUSTICA	49
III) <u>ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN (PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE EJECUCIÓN).</u>	50
IV) <u>NORMAS URBANÍSTICAS.</u>	
INDICE.	54
V) <u>ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.</u>	
V.1 INTRODUCCIÓN.	86
V.2 PRESUPUESTO DE GESTIÓN.	86
V.3 EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS	86
V.4 VALORACION DE LAS RECOMENDACIONES Y REQUISITOS SANITARIO-AMBIENTALES.....	87
V.5 VIABILIDAD.	87
VI) <u>TRAMITACION ADMINISTRATIVA Y CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS INFORMES SECTORIALES.</u>	88
VI.1 APROBACION INICIAL E INFORMACION PÚBLICA.....	89
VI.2 INFORMES SECTORIALES PRECEPTIVOS.....	89
A) DEL PLAN PARCIAL DE MARZO/2.008 QUE SE MANTIENEN.....	89

B) DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL	90
VI.3 JUSTIFICACION DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL	91

VII) ANEXOS:

VII.1 DOCUMENTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.	93
A) CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE FINCAS ORIGINALES DEL SECTOR Y EXCESOS ADSCRITOS.	94
B) ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE EUROPASTRY, S.A., DE LAS FINCAS ORIGINALES Y EXCESOS ADSCRITOS.....	95
C) ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE EUROPASTRY, S.A., DE LOS EXCESOS PENDIENTES DE ADSCRIBIR.....	96
D) ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE EUROPASTRY, S.A., DE LOS DERECHOS DE LA EXPROPIACIONES DE LA SRA. LÁZARO MARTÍNEZ.	97
VII.2 DOCUMENTACION CATASTRAL.	98
VII.3 VERIFICACIONES TÉCNICAS.	99
VII.4 CONVENIO DE CESIONES SUPRAMUNICIPALES CON LA COMUNIDAD DE MADRID.	109
VII.5 INFORME DE MEDIDAS CORRECTORAS DE NATURALEZA ACUSTICA.	114
VII.6 IMPACTO QUE, EN SU CASO PUDIERE PRODUCIR LA ORDENACION PREVISTA EN LA IGUALDAD DE GÉNERO, DIVERSIDAD SEXUAL, SUPRESION DE BARRENAS ARQUITECTONICAS Y EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.	123
VII 7 ACTAS DE OCUPACION A, B, C y D.....	124
VII 8 MEDICION ACTUALIZADA DEL SECTOR.....	144
VII.9 INFORMES SECTORIALES PRECEPTIVOS DEL PLAN PARCIAL (2008).	145
VII.9.1 INFORME DE MINISTERIO DE FOMENTO.	146
VII.9.2 INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACION AMBIENTAL DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.	148
VII.9.3 INFORME DE LA DIREC. GENERAL DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	157

VII.10	INFORMES SECTORIALES DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.	160
VII.10.1	INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO. COMUNIDAD DE MADRID.	161
VII.10.2	INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE SUELO (REDES SUPRAMUNICIPALES). COMUNIDAD DE MADRID..	162
VII.10.3	INFORME DE VIAS PECUARIAS. COMUNIDAD DE MADRID..	163
VII.10.4	INFORME DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	164
VII.10.5	INFORME DE LA CONCEJALIA DE IGUALDAD DEL AYUNTAMIENTO.	165
VII.10.6	INFORME DE LA CONCEJALIA DE JUVENTUD E INFANCIA DEL AYUNTAMIENTO.	166
VII.10.7	INFORME DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA.	167
VII. 11	ANUNCIOS DE LA INFORMACION PUBLICA.	168
VII. 12	ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO.	169
VII. 13	INFORME DE EVALUACION AMBIENTAL.	170

VIII) PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (DE INFORMACIÓN Y DE PROYECTO).

8.1	PLANOS DE INFORMACION.	173
8.2	PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA (PROYECTO).	174

INDICE DE PLANOS:

I) PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I.1) SITUACIÓN:
 - I.1.1) EN ALCALÁ DE HENARES.
 - I.1.2) ENTORNO.
- I.2) CATASTRALES.
- I.3) DELIMITACIÓN Y PROPIEDADES.
- I.4) TRAZADO VIAS PECUARIAS.
- I.5) INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.
 - I.5.1) VIALES, AGUA Y SANEAMIENTO.
 - I.5.2) TELEFONÍA Y GAS.
 - I.5.3) ELECTRICIDAD.
- I.6) AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

O) PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PROYECTO):

- O.1) TRAZADO, DIMENSIONES Y ORDENACIÓN.
- O.2) ZONIFICACIÓN.
- O.3) DOTACIONES.
- O.4) INFRAESTRUCTURAS.
 - O.4.1) RED VIARIA.
 - O.4.1.1) PLANTA GENERAL
 - O.4.1.2) PERFILES LONGITUDINALES.
 - O.4.2) ABASTECIMIENTO DE AGUA.
 - O.4.3) RED DE SANEAMIENTO.
 - O.4.4) RED DE ENERGÍA ELECTRICA.
 - O.4.5) RED DE TELEFONÍA.
 - O.4.6) GAS NATURAL.
- O.5) EVACUACIÓN.

I) MEMORIA INFORMATIVA

CAPITULO 1: ANTECEDENTES.

El ámbito del Sector 30-B cuenta con Plan Parcial, se trata de un SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. El desarrollo del Sector 30 B se planteó en el Plan Parcial que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de Junio de 2.008. Este planeamiento establecía el Uso Global Industrial.

Se adecúa el Texto Refundido anterior (Enero 2020) al objeto de adaptarlo al Informe de la Dirección General de Carreteras del Estado

CAPITULO 2: TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO.

La Ley 9/2.001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), establece:

- En su artículo 69.2 “Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento...”
- *En su artículo 67.1 “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 a esta regla las modificaciones.... del artículo 57. f.)”.*
- *El artículo 57.f), establece que “Reglamentariamente que... cuando las modificaciones puntuales ... no supongan modificaciones sustanciales ... los informes sectoriales que deban emitirse ... deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables”.*

De conformidad con lo anterior, la presente Modificación Puntual del Plan Parcial (M.P.P.P. en adelante) del Sector 30 B se lleva a efecto en base a lo establecido en los artículos 67 y 69 de la L.S.C.M. que remiten al procedimiento del artículo 57, que recoge la admisión, la aprobación inicial, información pública e informes sectoriales y por último la aprobación definitiva. *Igualmente en el artículo 67.3 se establece “Todo Proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo o 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”*

La MPPP fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 26 de Abril de 2019 y sometida a información pública, sin que durante dicho trámite se hayan presentado alegaciones.

Por otra parte, el documento aprobado inicialmente ha sido objeto de informe favorable por parte de los siguientes organismos:

- Informe de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de 5 de Diciembre de 2.019, emitido una vez realizadas las consultas correspondientes a las Administraciones públicas afectadas, copia del cual se acompaña como ANEXO VI-10-1. El informe es favorable y constata que no se aprecia que la MPPP pueda tener efectos significativos para el medio. No obstante, se formulan consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial y que se incorporan en la normativa de la presente MPPP (Título VII) y en el Estudio Económico.
- Informe de la Dirección General de Urbanismo y Suelo de 1 de Agosto de 2.019, copia del cual se acompaña como ANEXO VII-10-2. Informe favorable que exige recoger el Convenio de Monetización de Redes Supramunicipales en el presente Texto Refundido, el cual se incluye como ANEXO VII-4. Asimismo se incorporan en la normativa las determinaciones del informe (Título VIII).
- Informe favorable del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 15 de Noviembre de 2.019, copia del cual se acompaña como ANEXO VII-10-3, que indica que deberá remitirse a la referida Dirección General una separata técnica del Proyecto de Urbanización de acondicionamiento de los terrenos de dominio público pecuario existentes. Igualmente se incorporan en la Normativa las consideraciones incluidas en sus informes (Título VI).
- Informe favorable de Carreteras de la Comunidad de Madrid 11 de Julio de 2.019, copia del cual se acompaña como ANEXO VII-10-4.
- Informe favorable de la Concejalía de Igualdad del Ayuntamiento, copia del cual se acompaña como ANEXO VII-10-5.
- Informe favorable de la Concejalía de Juventud e Infancia del Ayuntamiento, copia del cual se acompaña como ANEXO VII-10-6.
- Informe favorable del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana, se acompaña copia como ANEXO VII 10.7.

Por consiguiente se redacta el presente Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 30B para su aprobación definitiva, que incorpora las determinaciones del Plan Parcial que no se modifican y las que derivan de los informes emitidos en relación con el documento aprobado inicialmente.

CAPITULO 3: SITUACION ACTUAL.

3.1 SITUACION URBANISTICA.

El Sector 30 B cuenta con un Plan Parcial Aprobado conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

Los parámetros urbanísticos definidos en la "situación actual" (previa a esta M.P.P.P.) son:

- Superficie del Sector	84.512,28 m ²
- Vías Pecuarias	2.568,90 m ²
- Superficie del ámbito con dcho. de aprovechamiento	81.943,38 m ²
- Redes Locales	22.103,21 m ²
- Parcela Neta de Uso Lucrativo Industrial	59.840,17 m ²

3.2 SITUACION DE LOS TERRENOS.

El ámbito del Sector 30 B desde la aprobación del Plan Parcial en el año 2.008 no ha sido objeto de ninguna variación. Salvo que con ocasión de la redacción de esta Modificación del Plan Parcial del Sector (M.P.P.P.) se ha llevado a efecto una medición del ámbito la cual se acompaña como ANEXO VII-8.

La medición actualizada es de 84.448,96 m² (63,32 m² menos). Dicha medición se adecúa a los límites físicos e inequívocos existentes:

- Al Norte por la valla de la antigua fábrica de Vanguard.
- Al Sur por la valla del área de Pesados.
- Al Oeste la glorieta y la antigua carretera de Ajalvir.
- Al Este por la valla que la separa de edificaciones existentes.

De la referida medición se concluye que la superficie real del Sector 30-B es de **84.448,96 m²**, que supone una merma de **63,32 m²** de la recogida en el Plan Parcial aprobado y que ahora se Modifica Puntualmente.

Se acompaña seguidamente un cuadro en el que se desglosan y detallan las superficies de todas las parcelas del Sector, en el que se puede comprobar que las únicas que sufren pérdidas son las de Uso Lucrativo.

Superficie parcelas Sector 30 B (2.019)

SECTOR 30 B	Plan Parcial	Modificacion	Variaciones
	m2	m2	m2
Industrial	59.840,17	59.776,85	-63,32
Total Lucrativo	59.840,17	59.776,85	-63,32
Zonas verdes	9.361,36	9.361,36	No varian
Deportivo/Social/Comercial	3.380,49	3.380,49	No varian
Viario	9.361,36	9.361,36	No varian
Total No Lucrativo	22.103,21	22.103,21	No varian
Total Aprovechamiento	81.943,38	81.880,06	-63,32
VIAS PECUARIAS	2.568,90	2.568,90	No varian
TOTAL AMBITO	84.512,28	84.448,96	-63,32

3.3 LOCALIZACION, TOPOGRAFIA Y VEGETACION.

El sector cuyo planeamiento parcial se presenta se sitúa en el borde noroeste del agregado urbano de Alcalá de Henares. Los terrenos se hayan situados en el margen Este de la antigua carretera de Ajalvir. El acceso se produce desde dicha antigua carretera de Ajalvir, hoy viario local. Con forma irregular presentan, en sus vértices Norte y Oeste, lindero con el sector 30-A pendiente de urbanizar; al Sur lindero con la rotonda de la antigua carretera de Ajalvir y con esta propia vía pública y Este con el Area de Pesados.

Los terrenos son prácticamente “planos”, con una diferencia máxima de solo 3,5 metros y escorrentía hacia la antigua carretera de Ajalvir.

No existe arbolado en el interior del sector, cuya vegetación es la correspondiente a antiguos terrenos de secano, hoy sin laboreo agrícola.

3.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Las infraestructuras existentes no han sufrido ninguna variación respecto al Plan Parcial que se modifica, salvo el Acceso que se sitúa más alejado de la glorieta de la carretera estatal a requerimiento de la Dirección General de Carreteras del Estado. Se recogen en los planos de Información de esta M.P.P.P.

3.4.1 RED DE COMUNICACIONES.

El Sector 30-B se sitúa en la colindancia con la antigua carretera comarcal de Alcalá de Henares a Ajalvir, desde la cual puede accederse.

3.4.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Dicha red consta de una conducción (diámetro de 300 mm.) instalada a lo largo de la antigua Carretera de Ajalvir, y que hace de lindero con el Sector 30-B que ahora se desarrolla.

3.4.3 RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento existente, transcurre en paralelo a la instalación de agua potable antes mencionada, por el lateral de la antigua carretera de Ajalvir, a la que acometerá la red de saneamiento del Sector.

3.4.4 ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existe una línea eléctrica de media tensión (MT) de IBERDROLA que transcurre por la antigua carretera de Ajalvir. En la parte este del sector 30-B esta línea es aérea. Cerca de la glorieta pasa a subterránea y atraviesa la glorieta sin afectar ya al Sector. Separada tan sólo por la antigua crta. de Ajalvir, en la C/ Tales de Mileto, se encuentra la Subestación de Iberdrola, de donde se prevé la toma de energía eléctrica al Sector, salvo indicación complementaria de la Compañía Suministradora.

3.4.5 RED DE TELEFONÍA.

La Compañía Telefónica tiene instalado en el límite Sur-Oeste del Sector, en la inmediación con la antigua carretera de Ajalvir, una arqueta para dar servicio exclusivamente al sector. La conducción hasta dicha arqueta transcurre por terrenos del propio Sector 30-B.

3.4.6 GAS NATURAL.

La compañía suministradora, Gas Natural, S. D. G., tiene instalada fuera del Sector y pasando diametralmente por la glorieta una conducción PE 160 para el suministro de los Sectores limítrofes. Según indicaciones de la propia Compañía

suministradora se tiene prevista la conexión en la propia glorieta o en sus inmediaciones.

3.5.6 COLADA DE MONTESINOS (VIA PECUARIA).

Esta Vía Pecuaría conforma al Sector 30-B en toda la extensión de su límite Norte.

3.5.7 VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR (VIA PECUARIA)

Esta Vía Pecuaría, que hoy conforma la antigua carretera de Ajalvir, hoy viario municipal, forma parte del Sector 30-B en su lindero Oeste.

CAPITULO 4: PROPIEDAD DEL SUELO.

4.1 PROPIETARIOS

4.1.1. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS ORIGINALES DEL SECTOR.

El sector está integrado por las siguientes propiedades originarios de fincas integrantes físicamente del Sector.

I. FINCA NÚMERO 1.A

1 SUPERFICIE CONSTATADA.

1.829,46 m2.

2 DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

Vía Pecuaria denominada "Colada de Montesinos".

3 TITULO.

Comunidad Autónoma de Madrid (CAM).

4 CARGAS.

Libre de toda carga y gravamen.

5 INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

No consta.

6 DATOS CATASTRALES.

No constan.

7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Afecta parcialmente al Sector 30-B.

8 DERECHOS URBANÍSTICOS.

No afecta a derechos y obligaciones urbanísticas.

9 DIRECCION POSTAL.

Departamento de Vías Pecuarias Comunidad de Madrid
C/ Alcalá, nº 19 Madrid.

II. FINCA NÚMERO 1.B

1 SUPERFICIE CONSTATADA.

739,44 m2.

2 DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

Vía Pecuaria denominada "Vereda del Camino de Ajalvir".

3 TITULO.

Comunidad Autónoma de Madrid (CAM).

4 CARGAS.

Libre de toda carga y gravamen.

5 INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

No consta.

6 DATOS CATASTRALES.

No constan.

7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Afecta parcialmente al Sector 30-B.

8 DERECHOS URBANÍSTICOS.

No afecta a derechos y obligaciones urbanísticas.

9 DIRECCION POSTAL.

Departamento de Vías Pecuarias Comunidad de Madrid
C/ Alcalá, nº 19 Madrid

III. FINCA NÚMERO 2

1 SUPERFICIE CONSTATADA.

13.744,57 m2.

2 DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

Tierra en el Arrochal. Linda: al Saliente con Ramón Vázquez Amor hoy D. Andrés Cabello Villa; al Mediodía con la congregación del Oratorio de San Felipe Neri; al Poniente, con Carmen Creagh y al Norte, la Vía Pecuaría denominada "Colada de Montesinos", también conocida como Camino de la Peña de la Zarza. De 12.424 m2 según el Registro de la Propiedad.

3 TITULO.

Corresponde por **terceras partes indivisas** a **Alejandrina García Caro Vallejo, "Grúas y Transportes de Gran Tonelaje Correa, S.L."** y a **la Compañía de Jesús, Provincia de Castilla**, en virtud de escritura pública de complemento y subsanación de fecha 18 de julio de 2011 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Celso Méndez Ureña, bajo el número 4.198 de protocolo y otras escrituras: escritura de compraventa de fecha 30 de mayo de 1974 ante el Notario De Madrid Don Agustín Fernandez Boixader, con el número 992 de protocolo; escritura de dominio, agrupación segregación y extinción de condominio de fecha 28 de julio de 2.006, otorgada ante el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina con protocolo 1.907; escritura de compraventa de fecha 26 de septiembre de 2.006 ante el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina con protocolo 2.232; y escritura de legado de fecha 21 de enero de 2011 otorgada ante el notario de Madrid D. Pablo de la Esperanza Rodríguez con protocolo 140.

4 CARGAS.

Libre de toda carga o gravamen.

5 INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Inscrita en el Registro de la Propiedad N° 1 de Alcalá de Henares al tomo 3.503, libro 46, folio 202, Finca registral n° 6.937.

6 DATOS CATASTRALES.

Forma parte, junto con la finca 3 que se describe a continuación, (la Finca Registral n° 6.939), de la parcela Catastral N° 6830510VK6863S0001LR. Con

una superficie catastral (conjunta de ambas fincas 2 y 3, F.R. 6.937 y 6.939) de 26,153 m2.

Se acompaña Documentación catastral, descriptiva y gráfica, en el ANEXO VII.2.

7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Afecta en su totalidad al Sector 30-B.

8 DERECHOS URBANÍSTICOS.

Según el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, como suelo de segunda etapa, le corresponde el 90 % de 0,1189 Uas/m2. Así tenemos:

$$13.744 \times 0,1189 \times 0,90 = 1.471 \text{ Uas.}$$

9 DIRECCION POSTAL.

Av. Menéndez Pelayo, 49, 1º dcha.

28009 MADRID

IV. FINCA NÚMERO 3

1 SUPERFICIE CONSTATADA.

11.980,06 m2.

2 DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

Tierra en la Peña de la Zarza y Arrochal. Con una superficie de 7.669 m2 según el registro y de 10.871 m2 según el catastro. Linda: al Saliente, José García; Mediodía y Poniente, Congregación del Oratorio de San Felipe Neri y al Norte, la Vía Pecuaría denominada “Colada de Montesinos”, también conocida como Camino de la Peña de la Zarza.

3 TITULO.

Corresponde por **terceras partes indivisas** a **Alejandrina García Caro Vallejo, Grúas y “Transportes de Gran Tonelaje Correa, S.L.”** y a **“Compañía de Jesús, Provincia de Castilla”** en virtud de escritura pública de complemento y subsanación de fecha 18 de julio de 2011 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Celso Méndez Ureña, bajo el número 4.198 de protocolo y otras escrituras: escritura de compraventa de fecha 30 de mayo de 1974 ante el Notario De Madrid Don Agustín Fernandez Boixader, con el número 992 de protocolo; escritura de dominio, agrupación segregación y extinción de condominio de fecha 28 de julio de 2.006, otorgada ante el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina con protocolo 1.907; escritura de compraventa de fecha 26 de septiembre de 2.006 ante el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina con protocolo 2.232; y escritura de legado de fecha 21 de enero de 2011 otorgada ante el notario de Madrid D. Pablo de la Esperanza Rodríguez con protocolo 140.

4 CARGAS.

Libre de toda carga y gravamen.

5 INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares, tomo 3.503, libro 46, folios 204. Finca Registral nº 6.939.

6 DATOS CATASTRALES.

Forma parte, junto con la Finca 2 que se describió anteriormente, (la Finca Registral nº 6.937), de la parcela Catastral Nº 6830510VK6863S0001LR. Con

una superficie catastral (conjunta para ambas fincas I y II, F.R. 6.937 y 6.939) de 26.153 m2.

Se acompaña Documentación catastral descriptiva y gráfica, en el ANEXO VII.2.

7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Afecta en su totalidad al Sector 30-B.

8 DERECHOS URBANÍSTICOS.

Según el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, como suelo de segunda etapa, le corresponde el 90 % de 0,1189 Uas/m2. Así tenemos:

$$11.980,06 \times 0,1189 \times 0,90 = 1.282 \text{ Uas.}$$

9 DIRECCION POSTAL.

Av. Menéndez Pelayo, 49, 1º dcha.

28009 MADRID

V. FINCA NÚMERO 4

1 SUPERFICIE CONSTATADA.

20.787,65 m2.

2 DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

Tierra en la Carretera de Ajalvir, 8, situada en el Polígono 30-B de las NNSS. Superficie 20.979,10 m2. Linderos: Norte, Ángel Aybar Alonso; Este, Vicente Santos Mardomingo y Crta. Daganzo; Oeste Vanguard Hormigón Moldeado S. A. y Obras y Servicios Públicos S. A.; Sur, Gecoinsa y M^a Ignacia López Linares.

3 TITULO.

Pertenece a **VISAMAR, S. A. U**, por compra a la CONGREGACIÓN DEL ORATORIO DE SAN FELIPE NERI, según escritura pública otorgada el 27 de julio de 2.004 ante el Notario de Torrejón de Ardoz D. Carlos Molinero Gil de Vergara, bajo el número 1.813 de su protocolo.

4 CARGAS.

Libre de carga y gravamen. Salvo afecciones a favor de la Hacienda Pública.

5 INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Alcalá de Henares, al tomo 3.620, libro 111, folios 141. Finca Registral nº 10.881.

6 DATOS CATASTRALES.

Forma parte, junto con la finca 5 que se describe a continuación (la finca registral nº 6.245), de la parcela catastral 6830511VK6863S0001TR. Con una superficie catastral (conjunta para las fincas 4 y 5 registrales 10.881 y 6.245) de 20.279 m2.

Se acompaña documentación catastral, descriptiva y gráfica, en el ANEXO VII.2.

7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Afecta en su totalidad al Sector 30-B.

8 DERECHOS URBANÍSTICOS.

Según el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, como suelo de segunda etapa, le corresponde el 90 % de 0,1189 Uas/m2. Así tenemos:

$$20.787,65 \times 0,1189 \times 0,90 = 2.224 \text{ Uas.}$$

9 DIRECCION POSTAL.

Av. Menéndez Pelayo, 49, 1º dcha. 28009 MADRID

VI. FINCA NÚMERO 5

1 SUPERFICIE CONSTATADA.

4.954,40 m2.

2 DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

Tierra en el camino de los Cercados (también del cementerio o Arrochal o Daganzo) al sitio denominado el Arrochal. Superficie 7.657 m2 según el Registro. Linda Saliente y Norte otra de Alejandra Fernández Echevarría Mediodía, D. José García Valladares y Poniente Hrdros. de Bruno Millana.

3 TITULO.

Pertenece en proindiviso a los siguientes titulares:

(i) **Visamar, S.A.U.** (nueve cincuenta y cuatroavas partes-16,666667%-) e **Invermex Ibérica, S.A.** (nueve cincuenta y cuatroavas partes -16,666667%), en virtud de escritura pública de compraventa de fecha 26 de noviembre de 1990 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Cuerda y de Miguel.

(ii) **Santiago Santos Díaz** (tres cincuenta y cuatroavas partes-5,555556%-) y **María Teresa Santos Díaz** (tres cincuenta y cuatroavas partes - 5,555556%-), en virtud de escritura pública de donación de fecha 5 de marzo de 1992 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Zabala Cabello.

(iii) **Elva Santos Manglano** (una cincuenta y cuatroavas partes-1,851852%), **Javier Mariano Santos Manglano** (una cincuenta y cuatroavas partes- 1,851852%-) y **Patricia Santos Manglano** (una cincuenta y cuatroavas partes- 1,851852%-), en virtud de escritura pública de herencia de fecha 22 de febrero de 1994 otorgada ante el Notario de Albacete, D. Manuel Sotoca García.

iv) El 50% (la mitad) titularidad de **María Lázaro Martínez** es desconocida en la presente fecha y se está tramitando un Expediente de Expropiación a favor de la Junta de Compensación por no haberse incorporado a la misma.

4 CARGAS.

Libre de carga y gravamen. Salvo afecciones a favor de la Hacienda Pública.

5 INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares, el folio 62, del tomo 3.492, del Archivo, libro 40. Finca Registral nº 6.245.

6 DATOS CATASTRALES.

Forman parte, junto con la finca nº 4 descrita con anterioridad (la finca registral nº 10.881), de la parcela catastral 6830511VK6863S0001TR. Con una superficie catastral (conjunta para las fincas 4 y 5, registrales 10.881 y 6.245) de 20.279 m². Esta finca tuvo anteriormente la referencia catastral nº 67.31009.

Se acompaña documentación catastral, descriptiva y gráfica, en el ANEXO VII.2.

7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Afecta en su totalidad al Sector 30-B.

8 DERECHOS URBANÍSTICOS.

Según el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, como suelo de segunda etapa, le corresponde el 90 % de 0,1189 Uas/m². Así tenemos:

$$4.954,40 \times 0,1189 \times 0,90 = 530 \text{ Uas.}$$

9 DIRECCION POSTAL.

Av. Menéndez Pelayo, 49, 1º dcha.

28009 MADRID

VII. FINCA NÚMERO 6

1 SUPERFICIE CONSTATADA.

5.747,10 m2.

2 DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

Finca rústica en el camino de Daganzo, (también conocido por otros nombres Cercados, Arrochal, Cementerio.) de 4.847 m2 linda Norte Oratorio de San Felipe Neri Saliente Camino del Arrochal (antes Daganzo o Cementerio) Mediodía y Oeste Herederos de Manuel López-Linares.

3 TITULO.

Corresponde a **José Ignacio Sánchez Galindo López Linares** (100%) en virtud de escritura pública de herencia de fecha 3 de febrero de 2016 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Manuel Senante Romero, bajo el número 281 de protocolo.

4 CARGAS.

Libre de toda carga y gravamen.

5 INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Alcalá de Henares, al tomo 3.468, libro 22, folios 74. Finca Registral nº 1.780.

6 DATOS CATASTRALES.

Parcela Catastral nº 6830519VK6863S0001IR, con una superficie de 5.114 M2.

Se acompaña documentación catastral, descriptiva y gráfica, en el ANEXO VII.2.

7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Afecta en su totalidad al Sector 30-B.

8 DERECHOS URBANÍSTICOS.

Según el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, como suelo de segunda etapa, le corresponde el 90 % de 0,1189 Uas/m2. Así tenemos:

$$5.747,10 \times 0,1189 \times 0,90 = 615 \text{ Uas.}$$

9 DIRECCION POSTAL.

Av. Menéndez Pelayo, 49, 1º dcha.
28009 MADRID

VIII. FINCA NÚMERO 7

1 SUPERFICIE CONTRASTADA.

24.666,28 m2.

2 DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

Terrenos a la derecha de la antigua carretera de Ajalvir. De 19.770 m2, Linda: Norte, con Hnos. García Arévalo; Sur, con la finca expropiada y la Vía Pecuaria denominada "Vereda del Camino de Ajalvir"; Este, con la finca segregada de 9.174 m2 (la núm. 10.108); Oeste, Terrazos Vanguard.

3 TITULO.

Pertenece en proindiviso a:

(i) **Ana Isabel López Linares Santamaría** (6,850716%), **María del Carmen López Linares Santamaría** (6,850716%), **Ángel López Linares Santamaría** (6,850716%), **Manuel Francisco López Linares Santamaría** (6,850716%) y **Francisco de Asís López Linares Santamaría** (6,850716%), el pleno dominio en virtud de escritura pública de herencia de fecha 3 de enero de 2003 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Pablo Matías de la Esperanza, bajo el número 29 de protocolo.

(ii) **Manuel Sánchez Galindo López Linares** (48,62%), en virtud de escritura pública de herencia de fecha 3 de febrero de 2016 otorgada ante el notario de Madrid, D. José Manuel Senante Romero, bajo el número 281 de protocolo.

(iii) **Maria del Carmen Santamaría Saldaña** es **usufructuaria** de un 17,126681% por herencia de fecha 3 de enero de 2003 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Pablo Matías de la Esperanza, bajo el número 29 de protocolo y **Ana Isabel López Linares Santamaría** es nuda propietaria de (3,425309%), **María del Carmen López Linares Santamaría** es nuda propietaria de (3,425309%), **Ángel López Linares Santamaría** es nudo propietaria de (3,425309%), es nuda propietaria de (3,425309%) de **Manuel Francisco López Linares Santamaría** (10,276%) y es nudo propietario de (3,425309%), **Francisco de Asís López Linares Santamaría** todos ellos por herencia de fecha 3 de enero de 2003 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Pablo Matías de la Esperanza, bajo el número 29 de protocolo.

4 CARGAS.

Libre de carga y gravamen. Salvo afecciones a favor de la Hacienda Pública.

5 INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Inscrita en el Registro de la Propiedad N° 1 de Alcalá de Henares, al tomo 3.475, libro 27, folios 80. Finca Registral n° 3.146.

6 DATOS CATASTRALES.

Parcela Catastral N° 6830514VK6863S0001OR. Con una superficie catastral de 25.639 m2.

Se acompaña documentación catastral, descriptiva y gráfica, en el ANEXO VII.2.

7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Afecta en su totalidad al Sector 30-B.

8 DERECHOS URBANÍSTICOS.

Según el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, como suelo de segunda etapa, le corresponde el 90 % de 0,1189 Uas/m2. Así tenemos:

$$24.666,28 \times 0,1189 \times 0,90 = 2.640 \text{ Uas.}$$

9 DIRECCION POSTAL.

Av. Menéndez Pelayo, 49, 1º dcha.

28009 MADRID

Las fincas de los propietarios originarios del Sector 30 B, con las superficies que les corresponden según la más reciente medición realizada expresamente para la tramitación de esta modificación del Plan Parcial, en la que se han tenido en cuenta las variaciones producidas son los que a continuación se enumeran:

CUADRO DE PROPIETARIOS DEL SECTOR 30-B (ORIGINARIOS)

Nº	Propietario	Sup. (m2)	Uas.
1.A	Vía Pecuaría "Colada de Montesinos" (Comunidad de Madrid)	1.829,46	----
1.B	Vía Pecuaría "Vereda del Camino de Ajalvir" (Comunidad de Madrid)	739,44	----
	Total parcial	2.568,90	----
2	Compañía de Jesús, Provincia de Castilla Dña. Alejandrina García-Caro Vallejo Grúas y Transportes de Gran Tonelaje Correa, S.L.	13.744,57	1.471
3	Compañía de Jesús, Provincia de Castilla Dña. Alejandrina García-Caro Vallejo Grúas y Transportes de Gran Tonelaje Correa, S.L.	11.980,06	1.282
4	Visamar, S. A.	20.787,65	2.224
5	Visamar, S. A. y otros (*)	4.954,40	530
6	D. Jose Ignacio Sánchez Gelindo López-Linares	5.747,10	615
7	D. Manuel Sánchez-Galindo López-Linares y otros. (**)	24.666,28	2.640
	Total	84.448,96	8.762
	Sup. Sector sin Vías Pecuarías: 84,448,96 - 2.568,90 = 81.880,06 m2		
(*)	DETALLE (finca 5):		
	Visamar, S. A. U.	50,00%	
	Invermex Ibérica, S. A.		
	D. Santiago Santos Díaz		
	Dña. María Teresa Santos Díaz		
	Dña. Elva Santos Manglano		
	D. Javier Mariano Santos Manglano		
	Dña. Patricia Santos Manglano		
	Dña. María Lázaro Martínez	50,00%	
(**)	DETALLE (finca 7):		
	D Manuel Sánchez-Galindo López-Linares	48,62%	
	Dña. Ana Isabel López-Linares Santamaría	51,38%	
	Dña. M ^a . del Carmen López-Linares Santamaría		
	D. Ángel López-Linares Santamaría		
	D. Manuel Francisco López-Linares Santamaría		
	D. Francisco de Asís López-Linares Santamaría		
	Dña. María del Carmen Santamaría Saldaña (usufructo)		

4.1.2. PROPIETARIOS ADSCRITOS AL SECTOR (FORANEOS) (EXCESOS).

Se describen y analizan en este apartado los Expedientes Urbanísticos aprobados por el Ayuntamiento mediante los cuales determina la adscripción de los derechos urbanísticos (excesos) que no corresponden a los propietarios oriundos del Sector 30-B.

FINCA NÚMERO 8 EXCESOS ADSCRITOS

ACTA DE OCUPACION DIRECTA PARA OBTENCION DE TERRENOS DESTINADOS A SGVI-S (ACTA DE OCUPACIÓN "A"). FINCA Nº 25.747.

DESCRIPCIÓN. Cuatrocientas treinta y tres con sesenta y ocho **Unidades de Aprovechamiento**, que han de hacerse efectivas en el Sector 30-B del Plan General de Ordenación de Alcalá de Henares, clasificado como Suelo Urbanizable Programado, Uso Industrial, en cuya Junta de Compensación habrán de integrarse los propietarios.

INSCRIPCIÓN. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1, al tomo 3.998, libro 351, folio 210, FINCA DE ALCALA de HENARES OESTE Nº 25.747, inscripción 1ª.

TÍTULO. **Jose Ignacio Sánchez Galindo López Linares** (48,62%) en virtud de escritura pública de fecha 3 de febrero de 2016 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Manuel Senante Romero, bajo el número 281 de protocolo.

En cuanto al (51,38%) restante corresponde a **Doña María del Carmen Santamaría Saldaña**, en usufructo, una tercera parte indivisa del 51,38% y a **Doña María del Carmen, Don Ángel, Don Manuel Francisco, Doña Ana Isabel y Don Francisco de Asís López-Linares Santamaría**, a cada uno de ellos, la nuda propiedad de una quinta parte indivisa de la tercera parte indivisa de 51,38%, y el pleno dominio de una quinta parte indivisa de dos terceras partes indivisas de 51,38%, según escritura de subsanación de otra de cesión compensatoria por adjudicación en pago y adición de otra de manifestación y adjudicación de herencia, otorgada ante el Notario de Alcalá de Henares, Don Jesús Domínguez Rubira, el día 17 de enero de 2019, con el número 218 de protocolo.

FINCA NÚMERO 9 EXCESOS ADSCRITOS

ACTA DE OCUPACION DIRECTA PARA OBTENCION DE TERRENOS DESTINADOS A SGVE-C Y SGVI-C (ACTA DE OCUPACIÓN “B”). FINCA Nº 18.539

DESCRIPCIÓN. **Doscientas sesenta y seis con noventa y cinco Unidades de Aprovechamiento**, que han de hacerse efectivas en el Sector 30-B del Plan General de Ordenación de Alcalá de Henares.

INSCRIPCIÓN. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1, al tomo 3.832, libro 234, folio 218, FINCA DE ALCALA de HENARES OESTE Nº 18.539, inscripción 3ª.

TÍTULO. **Corresponde a Manuel Sánchez Galindo López Linares (100%)** en virtud de escritura pública de fecha 3 de febrero de 2016 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Manuel Senante Romero, bajo el número 281 de protocolo

FINCA NÚMERO 10 EXCESOS ADSCRITOS

ACTA DE OCUPACION DIRECTA PARA OBTENCION DE TERRENOS DESTINADOS A SGVI-S (4,14 Uas.) (ACTA DE OCUPACIÓN “C”). FINCA Nº 25.748.

DESCRIPCIÓN. **Cuatro con catorce Unidades de Aprovechamiento**, que han de hacerse efectivas en el Sector 30-B del Plan General de Ordenación de Alcalá de Henares clasificado como Suelo Urbanizable Programado, Uso Industrial, en cuya Junta de Compensación habrán de integrarse los propietarios.

INSCRIPCIÓN. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1, al tomo 3.998, libro 351, folio 211, FINCA DE ALCALA de HENARES OESTE Nº 25.748, inscripción 2ª.

TÍTULO. Corresponde a la **Junta de Compensación del Sector 30-B (100%)** en virtud de escritura pública de fecha 28 de octubre de 2009 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Martín María Recarte Casanova, bajo el número 2.365 de protocolo.

FINCA NÚMERO 11 EXCESOS ADSCRITOS

ACTA DE OCUPACION DIRECTA OBTENCION DE TERRENOS DESTINADOS A SGVI-S (3,86 Uas.) (ACTA OCUPACIÓN "D"). FINCA N° 25.749.

DESCRIPCIÓN. Tres con ochenta y seis Unidades de Aprovechamiento, que han de hacerse efectivas en el Sector 30-B del Plan General de Ordenación de Alcalá de Henares, clasificado como Suelo Urbanizable Programado, Uso Industrial, en cuya Junta de Compensación habrán de integrarse los propietarios.

INSCRIPCIÓN. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1, al tomo 3.998, libro 351, folio 212, FINCA DE ALCALA de HENARES OESTE N° 25.749, inscripción 2ª.

TÍTULO. Corresponde a la **Junta de Compensación del Sector 30-B** (100%) en virtud de escritura pública de fecha 28 de octubre de 2009 otorgada ante el Notario de Madrid, D. Martín María Recarte Casanova, bajo el número 2.365 de protocolo.

NOTAS:

- *Fincas Núm. 8, 9, 10 y 11. Estas fincas que se corresponden a EXCESOS ya adscritos y que constan en el Registro de la Propiedad, bajo los núm. 25.747, 18.539, 25.748 y 25.749, tienen su origen en las ACTAS DE OCUPACIÓN que bajo las referencias A, B, C y D se acompañan como ANEXO VII-7.*
- *El RESTO de los EXCESOS pendientes de adscribir (7.664 Uas) se encuentran en tramitación, en base a un Convenio Urbanístico de Ejecución, a suscribir entre los propietarios del Sistema General SGVE-E (Isla del Colegio) las mercantiles: Isla del Borgoñón, S.L., Inversiones Isla del Campo, S.L., y Frize Promotores, S.L.*
- *Con fechas 5 de Febrero y 25 de Julio de 2.019, mediante escrituras públicas otorgadas ante el Notario de Madrid Pablo de la Esperanza Rodríguez (protocolos 366, 367 y 3.465) la empresa EUROPASTRY, S.A. ha comprado todos los derechos existentes tanto sobre las FINCAS ORIGINALES del Sector como de los Excesos (Adscritos y en Tramitación) y de la expropiación de la Sra. Lázaro Martínez. Pero las transmisiones no se han producido al estar CONDICIONADAS SUSPENSIVAMENTE por dos condiciones: la Aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial y la Inscripción de los EXCESOS pendientes (7.664 Uas), en tramitación del SGVE-E (Isla del Colegio). Por consiguiente el Promotor actual sigue siendo la Junta de Compensación hasta el cumplimiento de las dos condiciones referidas. Se acompañan dichas escrituras como ANEXO VII.1 (B, C y D).*

RELACIÓN DE PROPIETARIOS (ORIUNDOS+EXCESOS ADSCRITOS)

	PROPIETARIOS		M2	UAS
1a	VIAS PECUARIAS COM. MADRID		1.829,46	-----
1b	VIAS PECUARIAS COM. MADRID		739,44	-----
1			2.568,90	
2	ALEJANDRINA GARCIA CARO	1/3	4.581,52	490,33
	PROVINCIA DE CASTILLA DE LA COMPAÑÍA DE JESÚS	1/3	4.581,52	490,33
	GRUAS Y TRNSPORTES DE GRAN TONELAJE CORREA, S.L.	1/3	4.581,52	490,33
			13.744,57	1.471,00
3	ALEJANDRINA GARCIA CARO	1/3	3.993,35	427,33
	PROVINCIA DE CASTILLA DE LA COMPAÑÍA DE JESÚS	1/3	3.993,35	427,33
	GRUAS Y TRNSPORTES DE GRAN TONELAJE CORREA, S.L.	1/3	3.993,35	427,33
			11.980,06	1.282,00
4	VISAMAR,S.A.		20.787,65	2.224,00
5	VISAMAR, S.A.	9/54	825,73	88,33
	INVERMEX IBÉRICA, S.A.	9/54	825,73	88,33
	SANTIAGO SANTOS DÍAZ	3/54	275,24	29,44
	TERESA SANTOS DÍAZ	3/54	275,24	29,44
	ELVA SANTOS DÍAZ	1/54	91,75	9,81
	JAVIER MARIANO SANTOS MANGLANO	1/54	91,75	9,81
	PATRICIA SANTOS MANGLANO	1/54	91,75	9,81
	SUMA PARCIAL		2.477,20	265,00
	MARIA LÁZARO	27/54	2.477,20	265,00
			4.954,40	530,00
6	JOSE IGNACIO SÁNCHEZ GALINDO LÓPEZ-LINARES		5.747,10	615,00
7	MANUEL SÁNCHEZ GALINDO LÓPEZ-LINARES	48,62%	11.992,75	1.283,57
	M. CARMEN SANTAMARIA E HIJOS	51,38%	12.673,53	1.356,43
			24.666,28	2.640,00
8	JOSÉ IGNACIO SÁNCHEZ GALINDO	48,62%		210,86
	M. CARMEN SANTAMARIA E HIJOS	51,38%		222,82
				433,68
9	MANUEL SÁNCHEZ GALINDO			266,95
10	JTA. DE COMPENSACIÓN			4,14
11	JTA. DE COMPENSACIÓN			3,86
	TOTAL SIN VIAS PECUARIAS		81.880,06	9.470,63
	TOTAL CON VIAS PECUARIAS		84.448,96	9.470,63

4.3 GESTION DEL AMBITO. JUNTA DE COMPENSACIÓN.

La gestión Urbanística es de Iniciativa Privada bajo el Sistema de Compensación. A tal efecto cuenta con la correspondiente Junta de Compensación cuyos datos más relevantes son:

Denominación: Junta de Compensación del Sector 30-B de Alcalá de Henares.

Domicilio: Avda. Menéndez Pelayo, 49, 1º dcha. (28009) Madrid.

N.I.F. nº: V-83902163

Constitución: El 7/16/2008, ante el Notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova. Protocolo 3.190.

Inscripción: En el Registro de Entidades Colaboradores de la Comunidad de Madrid, bajo el nº 1328 Folio 50, 50 Vuelto y Libro 48.

Presidente: D. Mariano Alonso Díaz.

Secretaria: D^a Inmaculada Robisco López.

Gerente: D^a Sonia Rodríguez Mateo.

La propiedad del ámbito sigue siendo la misma del origen, la misma del Plan Parcial vigente, si bien se han incorporado las propiedades de las Actas de Ocupación A, B, C, y D referidas anteriormente en la descripción de las fincas de Excesos ya adscritos. Recogemos en el cuadro siguiente la composición de la Propiedad y su porcentaje en la Junta de Compensación.

PROPIETARIO	COEFICIENTE
ALEJANDRINA GARCIA CARO	9,98%
VISAMAR,S.A.	25,16%
INVERMEX IBÉRICA, S.A.	0,97%
SANTIAGO SANTOS DÍAZ	0,32%
TERESA SANTOS DÍAZ	0,32%
ELVA SANTOS DÍAZ	0,10%
JAVIER MARIANO SANTOS MANGLANO	0,10%
PATRICIA SANTOS MANGLANO	0,10%
JOSÉ IGNACIO SÁNCHEZ- GALINDO LÓPEZ-LINARES	8,98%
M ^a CARMEN SANTAMARIA SALDAÑA e HIJOS	17,16%
PROVINCIA DE CASTILLA DE LA COMPAÑIA DE JESUS	9,98%
GRUAS Y TRANSPORTES DE GRAN TONELAJE CORREA, S.L.	9,98%
MANUEL SÁNCHEZ-GALINDO LÓPEZ-LINARES	16,85%
TOTAL GENERAL	100,000%

Nota: No obstante lo anterior y dado que la presente Modificación Puntual del Plan Parcial tiene por objeto adecuar el mismo a las necesidades de implantación de la actividad industrial de la sociedad EUROPASTRY, S.A. la cual ha suscrito escrituras de compraventa sobre la totalidad de los derechos urbanísticos del Sector, posteriormente y cumplidas las condiciones establecidas en la compraventa, EUROPASTRY, S.A. adquirirá la condición de Propietario Unico. Asimismo consta en el expediente administrativo la conformidad de EUROPASTRY, S.A a la presente Modificación Puntal del presente Plan Parcial.

II) MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:

CAPITULO 5: CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Esta M.P.P.P. tiene como fin adaptarse:

A.- En General:

A las necesidades actuales de la demanda inmobiliaria, teniendo en cuenta que el Plan Parcial que se modifica data de hace más de diez años (fue aprobado en 2.008).

B.- En Particular:

1.- **Adecuar el ámbito a la medición reciente y exacta (63,32 m2 menos).** Se trata de adaptar la superficie referida en el Plan parcial Aprobado y que ahora se modifica (84.512,28 m2) **a la real constatada de 84.448,96 m2.**

2.- **Modificar el uso industrial previsto de industria exenta e industria nido a Industria Productivo-Logística** en el marco del uso global de industria, **adecuando la normativa a dicho uso** que permite la instalación de una sola unidad de producción y que admite una ocupación máxima de parcela del 80% y una altura de 15 metros, pudiendo superarse hasta en un 40% de la superficie de ocupación.

- Mantener el Viario Local y las Dotaciones en cuanto a sus magnitudes (superficie), pero adecuado al servicio de una única Unidad de Producción.

3.- **Adecuar el Acceso al requerimiento de la Dirección General de Carreteras del Estado.**

EN CONCRETO:

NO SE MODIFICAN LOS PARÁMETROS GENERALES del Plan Parcial aprobado, manteniendo el Uso INDUSTRIAL y exactamente las magnitudes existentes para las dotaciones y afectando la reducción de la superficie del ámbito (63,32 m2) exclusivamente a la superficie de Uso Lucrativo.

CAPITULO 6: DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA M.P.P.P (DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION).

6.1 DELIMITACION Y SUPERFICIE.

En el grafismo de los Planos se aprecia la magnitud del ámbito del Sector 30-B.

El Sector 30-B se localiza en el Este de Alcalá de Henares, en el área definida por la Autovía N-II y las carreteras de Alcalá a Daganzo y la antigua a Ajalvir.

Su entorno inmediato se caracteriza por la existencia de varias figuras de Planeamiento industrial ya desarrollado, Sector de PESADOS, Sector 30-C y es de los pocos sectores de la zona Este que quedan sin urbanizar.

El ámbito del Sector 30-B constituye una pieza homogénea en cuanto a sus posibilidades de desarrollo. La superficie total del Sector 30-B es de: **84.448,96 m²** Según se refleja en la documentación gráfica correspondiente donde además se desglosa la misma por propiedades.

6.2 ORDENACION, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN.

La Ordenación propuesta persigue la continuidad respecto al planeamiento diseñado en el PGOU.

6.2.1 TRAZADO Y DIMENSIONES.

El trazado se detalla adecuadamente en la documentación gráfica aportada. La anchura de los viales es la indicada en el PGOU y en los sectores limítrofes, ya están construidos o en fase de desarrollo.

Las dimensiones del Sector también figuran en la documentación gráfica de esta M.P.P.P., donde a su vez se anotan las superficies de las diferentes Zonas que componen el Sector.

6.2.2 ZONIFICACION. (VIARIO. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS EDICABLES)

Se mantiene, como se ha dicho, exactamente las magnitudes de la zonificación establecida en el Plan Parcial aprobado pero se fija otra distribución respecto al Viario y a la Zona de Uso Lucrativo, mediante el agrupamiento de ambas.

Así:

- La agrupación del tamaño de la superficie útil resultante está adecuada a los fines y uso que se destinará el sector, una Unica Unidad Productiva.
- La geometría tiene la mayor simplicidad posible.
- Las áreas de Uso Libre Público, se sitúan en un diseño tal que sea interés prioritario respecto a su acceso, mantenimiento y ornato. También ofrecen una barrera estética y acústica para los usuarios de las mismas respecto a la glorieta de acceso.
- Los espacios no lucrativos se han agrupado lindando con el acceso al Sector para dar una mayor posibilidad de gestión de los mismos al Ayuntamiento. Tienen una ubicación óptima y está perfectamente comunicado por el sistema viario.
- Permanencia de las Vías Pecuarias.

6.3 DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Como se ha dicho anteriormente al referir los Objetivos de esta Modificación Puntual (apartado 5), NO SE MODIFICA NINGUN PARAMETRO de los establecidos en el Plan Parcial, pues la presente M.P.P.P. se limita a:

- **Adecuar la superficie del ámbito a la realidad actual (63,32 m2 menos).**
- **Redistribuir la Edificabilidad (manteniendo la misma,) estableciendo una sola parcela de Uso INDUSTRIAL, sin perjuicio de la posibilidad de condominio, conforme regula la normativa**
- **Modificación del Acceso al objeto de su adaptación al Requerimiento de la Dirección General de Carreteras del Estado.**

De conformidad con lo anterior se mantienen todas las Dotaciones previstas en el Plan Parcial aprobado pues esta M.P.P.P. no afecta a ningún otro parámetro.

Como se indica se ha llevado a efecto una nueva medición y se ha concluido que el Sector tiene una superficie real contrastada de 84.448,96 m2 en lugar de los 84.512,28 m2 del Plan Parcial aprobado, que suponen 63,32 m2 menos. Como ya se ha dicho, se acompaña la citada medición como ANEXO VII-8.

Al objeto de facilitar el examen de esta Modificación se recoge en el siguiente **cuadro los cambios efectuados**, aparte de la Normativa (artículos 35 y siguientes) que definen el Uso Productivo-logístico y que admite una ocupación del 80% y una altura de 15 m. pudiendo superarse hasta el 40% de la superficie de ocupación.

ZONAS	PLAN PARCIAL (2008)				PLAN PARCIAL (2019)			
	USO	m2 Superficie	Coef. Edific.	m2 Edificabilidad	USO	m2 Superficie	Coef. Edifi.	m2 Edificabili
MANZANA 1	I. NIDO	32.126,89	1,03	33.068,23	Ind. Productivo-Logistico	59.776,85	1,044	62.409,07
MANZANA 2	I. EXENTA	27.713,28	1,06	29.340,84	----	----	----	----
TOTAL LUCRATIVO		59.840,17		62.409,07		59.776,85		62.409,07
REDES LOCALES		22.103,21	----	2.788,90		22.103,21		2.788,90
REDES GENERALES	----	----	----	----	----	----		----
REDES SUPRAMUNICIPALES	----	----	----	----	----	----		----
TOTAL Sin Vía Pecuaria		81.943,38				81.880,06		
VÍA PECUARIA		2.568,90				2.568,90		
TOTAL ÁMBITO		84.512,28				84.448,96		

Respecto a la Edificabilidad, se mantiene la misma establecida en el Plan Parcial (2.008) que se modifica (62.409,07m2), al objeto de que no se vean afectadas las Redes Públicas, de forma que la adaptación de la Ficha del Plan Parcial es la que se presenta en la página siguiente "Ficha Urbanística del Sector 30-B modificada (2.019)". En la que se recoge la actual medición y el Uso global de Industrial, pero estableciendo un Uso Característico (específico y preciso para el tipo de industria que se pretende ubicar) que se denomina PRODUCTIVO-LOGISTICO. Se mantiene el

coeficiente del Sector (0,50) y se le asigna un coeficiente para este uso de 0.61. Igualmente se acompaña en la página posterior para su comprobación, la Ficha Urbanística del Plan parcial de 2.008 que ahora se modifica.

FICHA URBANÍSTICA P. P. SECTOR 30-B MODIFICADA							
LUCRATIVO		Superficie	Edif.	Sup. Cons.	Coeficientes		Aprov.
Denominación	%	m2	m2/m2	m2	Sect.	Uso	UA'S
INDUSTRIAL PRODUCTIVO-LOGISTICO	100,00	59.776,85	1,044	62.409,07	0,50	0,61	19.038
Total parcial	100,00	59.776,85	---	62.409,07	---	---	19.038
NO LUCRATIVO		Superficie	Edif.	Sup. Cons.			
Denominación		m2	m2/m2	m2			
I) REDES LOCALES (30/100)							
I.1) Espacio Público Arbolado (15 % s/ sup. constr.)		9.361,36	---	---			
I.2) Equipamientos y Servicios Públicos (15 % s/ sup. cons)		9.361,36	---	---			
I.3) Deportivo (2% s/ sup. total)		1.690,25	0,80	1.352,20	I.3+ I.4+I.5 =		
I.4) Social (1% s/ sup. total)		845,12	1,00	845,12	3.380,49 m2		
I.5) Comercial (1% s/ sup. total)		845,12	0,70	591,58			
Total parcial		22.103,21	---	2.788,90			
II) REDES GENERALES (70/100)							
II.1) Zona Verde y Espacio Público (20)		---	---	---			
II.2) Equipamiento Social y Servicios (30)		---	---	---			
II.3) Infraestructuras (20)		---	---	---			
Total parcial		---	---	---			
III) REDES SUPRAMUNICIPALES (20/100)							
III.1) Viviendas (1/3)		---	---	---			
III.1) Resto (2/3)		---	---	---			
Total parcial		---	---	---			
Total No lucrativo		22.103,21	---	2.788,90			
TOTAL AMBITO CON APROVECHAMIENTO		81.880,06	---	65.197,97			
IV) VIAS PECUARIAS		2.568,90	---	---			
TOTAL SECTOR		84.448,96	---	65.197,97	---	---	19.038
Coef. de Aprovechamiento Tipo para esta Etapa del P.G.O.U. =		0,1189		UA's/m2			
APROVECHAMIENTOS:							
At = Sup. Sect. * Aprov. Tipo Etapa =				9.736	UA'S		
Ar = 0,9At + 0,1At + Excesos =				19.038	UA'S		
Aprov. Lucrativo total para el total propietarios = 0,9Ar =				17.135	UA'S		
Aprov. Lucr. prop. Sector (Sup. Sect. * Aprov. Tipo Etapa * 0,9) =				8.762	UA'S	46%	s/Ar
Aprovechamiento Lucrativo Propietarios Externos =				8.373	UA'S		
Aprovechamiento Lucrativo para Ayto. = 0,1 Ar =				1.903	UA'S		
Excesos de Aprovechamiento =				8.373	UA'S		
Aprov. Ayto. + Excesos =				10.276	UA'S	54%	s/Ar
					Suma	100%	

FICHA URBANÍSTICA P. P. SECTOR 30-B (2008)

LUCRATIVO		Superficie	Edif.	Sup. Cons.	Coeficientes		Aprov.
Denominación	%	m2	m2/m2	m2	Sect.	Uso	UA'S
INDUSTRIA NIDO	53,69	32.126,89	1,03	33.068,23	0,50	0,70	11.574
INDUSTRIA EXENTA	46,31	27.713,28	1,06	29.340,84	0,50	0,50	7.335
----	----	----	----	----	----	----	----
Total parcial		100,00	59.840,17	----	62.409,07	----	18.909
NO LUCRATIVO		Superficie	Edif.	Sup. Cons.			
Denominación		m2	m2/m2	m2			
I) REDES LOCALES (30/100)							
I.1) Espacio Público Arbolado (15 % s/ sup. constr.)		9.361,36	----	----			
I.2) Equipamientos y Serv. Públicos (15 % s/ sup. constr.)		9.361,36	----	----			
I.3) Deportivo (2% s/ sup. total)		1.690,25	0,80	1.352,20	I.3 + I.4 + I.5 = 3.380,49 m2		
I.4) Social (1% s/ sup. total)		845,12	1,00	845,12			
I.5) Comercial (1% s/ sup. total)		845,12	0,70	591,58			
Total parcial		22.103,21	----	2.788,90			
II) REDES GENERALES (70/100)							
II.1) Zona Verde y Espacio Público (20)		----	----	----			
II.2) Equipamiento Social y Servicios (30)		----	----	----			
II.3) Infraestructuras (20)		----	----	----			
Total parcial		----	----	----			
III) REDES SUPRAMUNICIPALES (20/100)							
III.1) Viviendas (1/3)		----	----	----			
III.1) Resto (2/3)		----	----	----			
Total parcial		----	----	----			
Total No lucrativo		22.103,21	----	2.788,90			
TOTAL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO		81.943,38	----	65.197,97			
IV) VIAS PECUARIAS		2.568,90	----	----			
TOTAL SECTOR		84.512,28	----	65.197,97	----	----	18.909
Coef. de Aprovechamiento Tipo para esta Etapa del P.G.O.U. =		0,119	UA's/m2	UA's/m2			

APROVECHAMIENTOS:

At = Sup. Sect. * Aprov. Tipo Etapa =	9.743	UA'S	
Ar = 0,9At + 0,1At + Excesos =	18.909	UA'S	
Aprov. Lucrativo total para el total propietarios = 0,9Ar =	17.018	UA'S	
Aprov. Lucr. prop. Sector (Sup. Sect. * Aprov. Tipo Etapa * 0,9) =	8.769	UA'S	46,37 % s/Ar
Aprovechamiento Lucrativo Propietarios Externos =	8.249	UA'S	
Aprovechamiento Lucrativo para Ayto. = 0,1 Ar =	1.891	UA'S	
Excesos de Aprovechamiento =	8.249	UA'S	
Aprov. Ayto. + Excesos =	10.140	UA'S	53,63 % s/Ar
		Suma	100,00

6.4 REDES PUBLICAS.

Si bien se ha dicho reiteradamente que se cumplen las determinaciones establecidas, se examina detalladamente su desglose, de conformidad a las dotaciones para Redes Públicas establecidas en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6.4.1.- REDES GENERALES.

Dotación de 70 m2 por cada 100 m2 edificables para redes "GENERALES".

Edificabilidad:

62.409,07 x 0,70 = 43.686,35 m2 de suelo, según el siguiente desglose:

A) Zona Verde y Espacios Libres	62.409,07 x 0,20 = 12.481,81 m2
B) Equipamientos Sociales y Servicios	62.409,07 x 0,30 = 18.722,72 m2
C) Redes Generales de Infraestructura	62.409,07 x 0,20 = 12.481,81 m2

Total	43.686,34 m2

Estas dotaciones de Redes Generales, 43.686,34 m2, son superadas ampliamente por los Excesos adscritos (Actas de Ocupación A, B, C y D) y de los que se encuentran en tramitación (parte de la Isla del Colegio, SGVE-E) en base a los siguientes cálculos:

Excesos totales 8.373 Uas

Superficie que se cede para Sistemas Generales:

8.373 Uas / 0,1189 Uas / m2 x 90% = 78.245 m2

Por consiguiente, los Excesos de Sistemas Generales con una superficie de 78.245 m2 superan ampliamente la cantidad exigida de 43.686,34 m2. Se cumple, la dotación legal.

6.4.2.- REDES LOCALES.

Dotación de 30 m2 por cada 100 m2 edificables, para redes "LOCALES".

Y, además, 1,5 plazas de estacionamiento por cada 100 m2 edificables de cualquier uso.

Edificabilidad:

62.409,07 x 0,30 = 18.722,72 m2 de suelo, según el siguiente desglose:

A) Redes Locales de Equipamiento y Servicios Públicos (A)	62.409,07 x 0,15 = 9.361,36 m ²
B) Espacios Libres Públicos Arbolados (B)	62.409,07 x 0,15 = 9.361,36 m ²

TOTAL	18.722,72 m ²

C) Plazas de Estacionamiento (C), según establece el P.G.O.U.
 $62.409,07 / 75 = 832$ plazas

(A) Este suelo (9.361,36) se corresponde con el destinado en el Plan Parcial a este uso no lucrativo.

(B) Este suelo (9.361,36 m²) se corresponde, con lo aportado por el Plan Parcial a Espacio Público Arbolado.

(C) Las 832 plazas de estacionamiento se ubicarán proporcionalmente en las parcelas de uso lucrativo del Sector, obligación que se recoge en las Ordenanzas del Plan Parcial.

Asimismo se cumplen las dotaciones locales exigidas por la ficha del P.G.O.U., en cuanto a:

- Deportivo (2% S/ sup. Sector) 1.690,25 m² y 1.352,20 m² de edificabilidad.
- Social (1% S/ sup. Sector) 845,12 m² y 845,12 m² de edificabilidad.
- Comercial (1% S/ sup. Sector) 845,12 m² y 845,12 m² de edificabilidad.

6.4.3.- REDES SUPRAMUNICIPALES.

Dotación de 20 m² por cada 100 m² edificables para redes "SUPRAMUNICIPALES". **Si bien en la actualidad no son exigibles, se mantienen las del Plan Parcial de 2.008.**

Edificabilidad:

$$62.409,07 \times 0,20 = 12.481,81 \text{ m}^2 \text{ de suelo}$$

A) $2/3$ de 12.481,81 m² = 8.321,21 m² de Redes Supramunicipales (A).

B) $1/3$ de 12.481,81 m² = 4.160,60 m² de suelo para viviendas (B).

(A) Este suelo (8.321,21 m²) se compensará económicamente, junto con el suelo destinado a viviendas que se indica a continuación, de conformidad a lo previsto en el art. 91.3^a 3^a L. S. C. M.

(B) El suelo para viviendas (4.160,60 m²), de conformidad a lo previsto en el Art. 91.3^a).3^o LSCM, se compensará económicamente.

Por consiguiente, el suelo a compensar económicamente asciende a la suma de 12.481,81 m² (8.321,21 + 4.160,60).

Nota: Se acompaña como Anexo (VII-4) el CONVENIO suscrito el 6 de septiembre de 2006 con la Comunidad de Madrid respecto a las Cesiones Supramunicipales.

JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS:

DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTOS:					
At = Sup. Sect. * Aprov. Tipo Etapa =	9.736	UA'S			
Ar = 0,9At + 0,1At + Excesos =	19.038	UA'S			
Aprov. Lucrativo total para el total propietarios = 0,9Ar =	17.135	UA'S			
Aprov. Lucr. prop. Sector (Sup. Sect. * Aprov. Tipo Etapa * 0,9) =	8.762	UA'S	46%		s/Ar
Aprovechamiento Lucrativo Propietarios Externos =	8.373	UA'S			
Aprovechamiento Lucrativo para Ayto. = 0,1 Ar =	1.903	UA'S			
Excesos de Aprovechamiento =	8.373	UA'S			
Aprov. Ayto. + Excesos =	10.276	UA'S	54%		s/Ar
		Suma	100%		

Además:

- A los propietarios del suelo en el sector se les otorga un coeficiente de aprovechamiento de 0,1189 Ua./m², según establece el P.G.O.U., lo que alcanza una cifra de 8.762 Uas. (descontado el 10% de cesión).
- Al Ayuntamiento le corresponde el 10% del Aprovechamiento Real, que se corresponde con 1.903 Uas que será objeto de Monetización como se analiza en el apartado siguiente.
- El resto, 8.373 Uas. son EXCESOS. De los cuales 708,63 Uas ya han sido adscritas a este Sector 30B y forman parte de la iniciativa y de la Junta de Compensación. El resto 7.664 Uas, está en tramitación su adscripción con parte del Sistema General SGVE-E (Isla del Colegio).

6.5 SUSTITUCION DE LA CESION DEL APROVECHAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO (10%) POR COMPENSACION ECONOMICA.

Tal y como establece el artículo 96 de la LSCM 9/2001, El Plan Parcial incorpora el compromiso de ceder al Ayuntamiento libre y gratuitamente, terrenos urbanizados con la superficie suficiente para que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, es decir para albergar el 10% del producto del aprovechamiento unitario del sector por su superficie.

Por otra parte, según el mismo artículo, “Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración Municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificable por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal del suelo”.

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector 30-B corresponde a 1.903 (Uas) unidades de aprovechamiento de uso Industrial las cuales no son posibles situar en el Sector, por lo que se propone la compensación económica correspondiente. Compensación referente a 5.977 m² de parcela neta de uso industrial con una edificabilidad de 6.240 m².

Compensación Económica, que es objeto de un convenio Urbanístico que se tramita simultáneamente, y que habrá de hacerse efectiva una vez que haya sido Aprobado Definitivamente el Proyecto de Reparcelación, mediante su ingreso en la entidad bancaria que determine el Ayuntamiento de Alcalá de Henares en el plazo máximo de un mes desde la notificación de dicha Aprobación Definitiva. Dicho ingreso y su justificación documental será requisito para la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6.6 USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO-LOGISTICO.

Se define como uso Industrial Productivo - Logístico el correspondiente a los establecimientos dedicados a la fabricación, obtención y transformación de productos, así como su almacenamiento y preparación, incluso el envasado, transporte y distribución de estos productos y las materias primas; el almacenaje de bienes industriales y su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

Se incluye como Uso Industrial-Logístico el almacén, depósito, guarda, conservación, distribución o acopio de materias primas o elaboradas. Forman parte, asimismo, aquellas actividades inherentes a los procesos productivos o de almacenamiento, como oficinas, áreas administrativas, vestuarios, servicios, comedores, etc., ligados a la empresa.

Se consideran incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Se consideran también actividad industrial aquellas en la que se proceda a la venta o tasación al por menor de lo almacenado o producido siempre que, la superficie destinada a la venta, no supere el 15% de la superficie edificada del uso industrial de la parcela.

6.7 APLICACION DE LA EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad de cada parcela se establece en 1,044 m² de edificabilidad sobre cada metro cuadrado de parcela neta, para el Uso Industrial Productivo-Logístico, de acuerdo a las normas urbanísticas establecidas posteriormente.

6.8 OCUPACION DEL SUELO.

Partiendo del parámetro máximo de ocupación del suelo, como aquel del 80% del solar neto de Uso Industrial Productivo-Logístico, no se puede olvidar el criterio obligatorio de albergar dentro de los límites de las parcelas netas de las necesidades de aparcamiento fijadas por cada Ordenanza.

6.9 PARCELARIO.

La documentación gráfica de esta M.P.P.P. no incluye entre sus determinaciones la definición precisa de un Parcelario pues se establece un único USO PORMENORIZADO lucrativo de I. PRODUCTIVO - LOGISTICO, que podrá desarrollarse con posterioridad de acuerdo a las necesidades particulares sin otra condición que la parcela mínima.

6.10 CESIONES (Reservas de Suelo).

Las obligaciones de cesión a que queda sujeto el Plan Parcial provienen de los siguientes imperativos:

- A) Las cesiones obligatorias de redes locales (viales y espacios públicos), generales y supramunicipales.
- B) La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo será objeto de monetización según se indica en el apartado 6.5 anterior (Sustitución de la Cesión).

6.11 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Como se ha indicado anteriormente el Sector 30-B es en sí mismo un Área de Reparto.

Igualmente, se establece una única Unidad de Ejecución para el ámbito del Sector 30-B.

6.12 VÍAS PECUARIAS.

Las Vías Pecuarias que forman parte del Sector en sus límites Norte, Colada de Montesinos”, y Sur, “Vereda del Camino de Ajalvir”, no se verán afectadas por el desarrollo urbanístico del Sector, permaneciendo en su actual situación, salvo el cruce de la segunda citada que se ajustará a la establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

CAPITULO 7: COMPROMISOS Y GARANTÍAS TÉCNICAS DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.

7.1 ESTUDIOS ESPECÍFICOS PARA LA ADECUADA CONEXIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Se recogen en los Planos de Ordenación Pormenorizada las conexiones a las infraestructuras existentes.

7.2 VERIFICACIÓN TÉCNICA DE GARANTÍA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y AUTORIZACIÓN DE LOS DIVERSOS ORGANISMOS COMPETENTES.

La posibilidad de suministro de los servicios correspondientes ha sido constatada con los diversos organismos de los que depende cada servicio, concretamente:

7.2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO.

Depende del propio Ayuntamiento de Alcalá de Henares y se cuenta con la preceptiva verificación del mismo, copia del cual se acompaña como anexo VII-3.

7.2.2 DISTRIBUCION DE ENERGÍA ELECTRICA.

Se cuenta con la preceptiva verificación de la Compañía suministradora Iberdrola, copia de la cual se acompaña como anexo VII-3.

7.2.3 RED DE GAS.

Se cuenta con la preceptiva verificación de la Cia. Suministradora, Gas Natural, S.D.G., S. A., la cual se acompaña como anexo VII-3.

7.2.4 CANALIZACIONES TELEFONICAS.

Se cuenta con la preceptiva verificación de la Cía. Suministradora, Telefónica de España, S. A. U., copia de la cual se acompaña como anexo VII-3.

7.3 ALINEACIONES Y RASANTES (EXPLANACIONES Y PAVIMENTACIONES).

No existe dificultad alguna en este aspecto toda vez que el suelo actual es prácticamente llano y a nivel con la antigua carretera de Ajalvir y los sectores colindantes.

7.4 TRANSPORTE PÚBLICO.

El transporte público de carácter municipal, que ya existe en los sectores inmediatos (Sector PESADOS), se verá ampliado a este sector 30-B.

7.5 PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL.

Al examinar los posibles riesgos y comprobar las condiciones físicas del ámbito del Sector 30-B se han desestimado los riesgos provocados por movimientos sísmicos, huracanes, sequías, desertizaciones, de las que no se poseen antecedentes históricos en la zona de haber sufrido este tipo de efectos y concretamente.

- Riesgos sísmicos: por su situación y de acuerdo con la Norma Sismorresistentes NCSE-94 el Sector 30-B no está considerada de peligrosidad sísmica, siendo su aceleración sísmica básica inferior a 0.04 g por lo que es descartable una catástrofe con este origen.

Por tanto, la probabilidad de riesgo catastrófico por causas naturales es prácticamente nula. Quedan como riesgos posibles el incendio o derrumbamiento accidental de alguno de los edificios.

Por la solución propuesta en el desarrollo urbanístico del Sector, también se desestiman los riesgos del tipo de desertización, deforestación, cedimientos del terreno transformado, almacenamiento de residuos, colapsos de tráfico dentro y fuera del Sector y contaminación medioambiental.

En cuanto a los riesgos impredecibles, que son los que no se pueden valorar ni cuantificar, puede afirmarse que, por las características del Sector, por su ubicación en el municipio y por las determinaciones socio-económicas, culturales y políticas, no es previsible, que ocurran, por ejemplo, sabotajes, manifestaciones de gran

repercusión, guerras, atentados terroristas, vandalismo, accidentes de tráfico importantes, explosiones de combustibles incontroladas y contaminación de nubes tóxicas, capaces de provocar una alarma total en el Sector.

Por tanto, los riesgos catastróficos reales que se pueden prever dentro del ámbito territorial del Sector 30 B son:

1. Incendios producidos en el interior del Sector, provocados mayoritariamente por accidente de carácter industrial.
2. Colapso de la instalación de saneamiento.
3. Cortes en el servicio de instalaciones de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, etc.

En cuanto a los incendios provocados por accidentes de carácter industrial, las características propias de la edificación en tipología aislada de media densidad y el propio edificio debe contemplar toda la normativa específica obligada en su cumplimiento para estar protegida contra el incendio en sí. Además la urbanización cuenta con una red de hidrantes contraincendios propia, las distancias entre estos no superan los 200 metros.

La accesibilidad está garantizada en cuanto a las diferentes conexiones con las principales carreteras del municipio para la llegada de los servicios de extinción. El ancho de las calles interiores es suficiente para poder llegar hasta el mismo punto de conflicto.

Para prever el posible colapso de las redes de saneamiento de fecales y pluviales, en el proyecto de urbanización se determinarán las profundidades de la red general interior al Sector y los diámetros de la propia red con suficiente dimensión para que no se produzcan atascos incontrolados.

En cuanto a la red general de saneamiento de pluviales, se tendrán en cuenta las recomendaciones del Canal de Isabel II, haciendo canalizar la posible carga de lluvia sobrevenida.

En el supuesto de colapso las aguas evacuarían por escorrentía natural y careciendo de posibilidad de embalse, por lo que no se inundarían las edificaciones del ámbito.

Se recogen en los planos de infraestructuras los esquemas de la red actual y propuesta de saneamiento de aguas residuales y de aguas pluviales.

Es difícil prever los cortes en los servicios de electricidad, agua, telecomunicaciones y gas, y sólo cabe decir que las instalaciones contempladas en

la urbanización contarán con todas las determinaciones exigidas por las empresas suministradoras y así serán contrastadas con las mismas. Aunque los nuevos avances en materia de telefonía móvil permite tener una comunicación directa de los servicios de asistencia y protección casi inmediata a la hora de dar el aviso de alarma.

Evacuación.

Las condiciones de evacuación en el interior de los edificios quedará asegurada con el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, y el acceso de un vehículo de emergencia a cada una de las fachadas de los edificios queda asegurada por las condiciones de seguridad y accesibilidad descritas en las Ordenanzas particulares del presente plan.

La primera prioridad en la evacuación es el traslado de las personas evacuadas a “espacio exterior seguro”, descrito en el artículo 7.16 de la NBE CPI 96 como aquel cuya superficie es suficiente y cuyas características permiten una amplia disipación térmica y de los humos producidos en el incendio así como la ayuda a los ocupantes. Desde el espacio exterior seguro se procederá al traslado de los heridos a través del viario, que se reflejan en el Plano Núm. OP-07 Evacuación, a los centros de asistencia. Los ilesos o heridos sin reducción de su movilidad podrán desplazarse por sus propios medios. Aún considerando que el viario, en las inmediaciones del edificio estuviese obstruido en gran parte de su anchura bastaría con una anchura disponible de 938/200 para ser considerado como vía de evacuación es decir 4,69 m según el artículo 7.4.2 de la NBE CPI 96.

Se constata, que se descartan riesgos catastróficos producidos por causas naturales y que la ordenación y viario previstos aseguran una rápida evacuación en caso de incendio o derrumbamiento parcial o total del edificio.

Alarma Seguridad y evacuación.

Puesto que el ámbito una vez ejecutado formará parte del suelo urbano de Alcalá de Henares y será un ensanche del mismo se ceñirán a lo dispuesto por este Ayuntamiento o en su caso por la Comunidad de Madrid, sobre Alarma, Seguridad y Evacuación. Indicamos no obstante que Alcalá de Henares cuenta en este momento con las dotaciones siguientes que podrían intervenir en estos supuestos:

- Policía Local: C/ Avellaneda, 1.
- Policía Nacional: C/ Cid Campeador, 1.
- Guardia Civil: c/ Sigüenza, 1.

- Bomberos: C/ Santander, 1.
- Hospital Príncipe de Asturias”: Ctra. de Meco, s/m
- Sanatorio “Valles”: C/ Santiago 14.
- Cruz Roja Española: Plaza Cervantes.
- Ambulatorio de la Seguridad Social: Avenida de Castillo.
- Centro de Salud “Carmen Calzado”: C/ Carmen Calzado 14.
- Centro de Salud “Ramiro II” “Puerta de Madrid”: Ramiro II, s/n
- Centro de Salud “Luis Vives”: C/ Luis Vives s/n
- Centro de Salud Manuel Merino: Paseo del Val, 11
- Centro de Salud Maria de Guzmán: C/ Juan de borgoña, s/n
- Centro de Salud “Los Pinos”: Paseo de los Pinos, s/n

7.6 IMPACTO QUE, EN SU CASO, PUDIERE PRODUCIR LA ORDENACIÓN PREVISTA EN LA IGUALDAD DE GENERO, DIVERSIDAD SEXUAL, SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.

Al objeto de cumplir lo establecido en la CIRCULAR 1/2007, de Octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, se ha redactado un Estudio Específico en el que se manifiesta y concluye que esta Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 30B cumple, entre otras, las siguientes disposiciones de carácter legal:

- Conformidad con la Ley 3/2007, de 22 de Marzo de Igualdad efectiva de hombres y mujeres.
- Conformidad con la Ley 3/2016, de 22 de Julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y de la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Conformidad con la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de Enero, de Protección Jurídica del Menor.
- Conformidad con la Ley 8/1993 de 22 de Junio, de Protección de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

NOTA. El estudio Específico se acompaña como ANEXO VII-6.

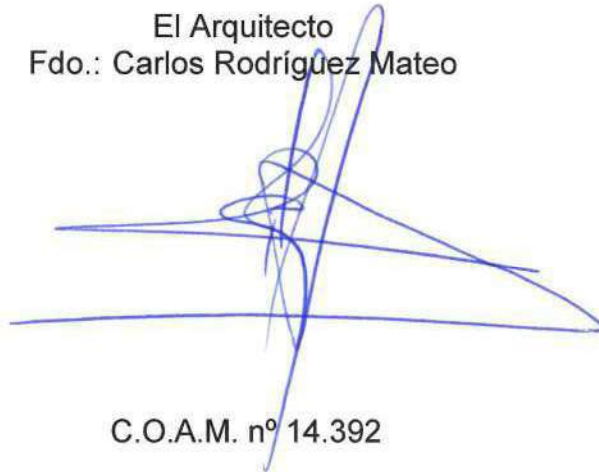
7.7 MEDIDAS CORRECTORAS DE NATURALEZA ACUSTICA.

La presente Modificación del Plan Parcial mantiene las “Medidas de tipo Acústico” planteadas en el “Informe de Medidas Correctoras de Naturaleza Acústica” que se acompaña como ANEXO VII-5.

Dichas medidas consisten principalmente en colocar una Pantalla Acústica (dique de tierra) en el límite del Sector con la antigua Carretera de Ajalvir y la Rotonda del Ministerio de Fomento y un correcto Aislamiento en las Fachadas expuestas. Medidas que serán tenidas en cuenta en el desarrollo del Proyecto de Urbanización y en los Proyectos de las edificaciones futuras.

En Alcalá de Henares, Septiembre de 2.021.

El Arquitecto
Fdo.: Carlos Rodríguez Mateo



C.O.A.M. nº 14.392

III) ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN (PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE EJECUCIÓN)

III.1 PLAN DE ETAPAS.

El P.P. prevé el desarrollo del Sector en veinticuatro (24) meses. A tal efecto se establecen los siguientes hitos y plazos de desarrollo:

- Proyecto de Reparcelación:
 - Se presentará en el plazo máximo de tres (3) meses desde la aprobación inicial de esta Modificación del Plan Parcial.
- Proyecto de Ejecución de la Urbanización.
 - El Proyecto de Ejecución de esta M.P.P.P. se presentará en el plazo máximo de tres (3) meses desde la aprobación inicial de esta Modificación de Plan Parcial.
- Obras de Urbanización:
 - Inicio:
 - Tres (3) meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Ejecución de la Urbanización.
 - Terminación:
 - Doce (12) meses desde el inicio.
 - Solicitud de recepción:
 - Un (1) mes desde la terminación de las mismas.
 - Entidad de conservación:
 - Se constituirá expreso, a la recepción de la urbanización, con carácter anterior o simultáneo a la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.
- Obras de Edificación:
 - Se podrán simultanear las Obras de Construcción de la Edificación Industrial con las de Urbanización.

III.2 DELIMITACION DE POLIGONOS DE ACTUACION.

Se define una única Unidad de Ejecución fijando una situación idéntica para todo el Sector.

III.3 SISTEMA DE EJECUCION.

El sistema es el de Ejecución privada por COMPENSACION a INICIATIVA DE LA PROPIEDAD, según establece el art. 106 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

III.4 PROGRAMA.

De conformidad con los plazos señalados en este apartado, la ejecución del Sector, es decir su gestión y urbanización completa, se programa para poder ser realizada en una única etapa de dos años que cubre la superficie total del Sector.

III.5 EJECUCION DE DOTACIONES.

La ejecución de las dotaciones a realizar sobre el suelo de cesión corresponderá al Ayuntamiento y tendrán lugar en los plazos que a éste convengan.

III.6 ADSCRIPCION DE SISTEMAS GENERALES.

Los excesos de edificabilidad pendientes de adscribir del Sector (7.664 Uas.), se encuentran en tramitación, mediante una Propuesta de Convenio Urbanístico de Ejecución, a suscribir entre los propietarios del Sistema General SGVE-E (Isla del Colegio) las mercantiles: Isla del Borgoñón, S.L., Inversiones Isla del Campo, S.L., Frize Promotores, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares

En Alcalá de Henares, Septiembre de 2021.

El Arquitecto



Fdo.: Carlos Rodríguez Mateo
C.O.A.M. nº 14.392

IV) NORMAS URBANÍSTICAS:

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO I.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS.....	55
TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.....	57
TITULO III.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	59
- Capítulo 1. Ordenación pormenorizada.	59
- Capítulo 2. Condiciones y Definiciones Generales de los usos del suelo.	66
- Capítulo 3. Condiciones Generales de la Parcelación.....	66
TITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.....	67
- Capítulo 1. Condiciones Particulares comunes a todas las zonas.....	67
- Capítulo 2. Condiciones Particulares de la Zona Industrial Productivo- Logístico.....	68
- Capítulo 3. Condiciones Particulares Industria Nido.	72
- Capítulo 4. Condiciones de la Zona Deportivo Intensivo.....	72
- Capítulo 5. Condiciones Particulares Zona de Equipamiento y Servicios	74
- Capítulo 6. Condiciones Particulares Zonas de Espacios Públicos Libres, Viario Local y Centros de Transformación.....	76
TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO GESTION Y REGIMEN DEL SUELO.....	77
TITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO DE VIAS PECUARIAS.....	77
TITULO VII.- CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES.....	81
TITULO VIII.- REDES SUPRAMUNICIPALES.	84

Nota. Las modificaciones introducidas en estas Normas Urbanísticas por la Modificación Puntual, se han recogido en este Texto Refundido en “negrilla” para más facilidad en la consulta.

TITULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS.

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial.

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

Artículo 2. Relación con el Planeamiento Superior.

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

Artículo 3. Vigencia y Obligatoriedad.

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

Artículo 4. Carácter y Sistemas de Actuación.

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

Artículo 5. Documentación del Plan Parcial.

- 1 La documentación del P.P. consta de los siguientes documentos:
 - 1) Memoria Informativa, Memoria Descriptiva y Justificativa.
 - 2) Organización y Gestión de la Ejecución (Plan de Etapas y sistema de Ejecución).
 - 3) Estudio o informe relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento, de conformidad a la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
 - 4) Normas Urbanísticas.

- 5) Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas.
 - 6) Anexos.
 - 7) Planos de Ordenación Pormenorizada (de Información y Proyecto).
- 2 Todos estos documentos forman parte integrante del P.P., sus disposiciones son determinantes del mismo.

Artículo 6. Interpretación de los Documentos.

- 1 Las Ordenanzas de Edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la memoria.
- 2 El P.P. presenta determinaciones con carácter vinculante y con carácter indicativo. Las primeras, vinculantes, presentan instrucciones precisas que habrán de ser atendidas en todo en los proyectos que desarrollen el P.P.. Las segundas, indicativas, tienen el carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante demostración expresa de la conveniencia y oportunidad y de la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adopte. De no mediar dicha demostración expresa, o de no estimarse suficientes los argumentos aportados, deberán respetarse la determinaciones indicativas.
- 3 Salvo en los casos en que expresamente lo indiquen estas normas en orden a interpretar cualquier duda se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos:
 - Cuantificación en Ordenanzas.
 - Cuantificación en Memoria.
 - Documentos gráficos, planos o esquemas.
 - Textos explicativos y descripciones en la memoria.
- 4 En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala primarán sobre los de menor.
- 5 En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresa, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.
- 6 En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:
 - Trazado y tipo de viario.
 - Condiciones y características generales de las redes.
- 7 Tendrán carácter indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:
 - Red de abastecimiento y distribución de agua.

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

Artículo 7. Remisión al planeamiento General.

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

- Las del P.G.O.U. vigente.
- Las demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el P.P. y como subsidiarias en cuanto no se contradigan con el P.P.

En lo sucesivo, toda referencia al Plan General de Ordenación Urbana quedará identificada con las siglas P.G.O.U.

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 8. Competencias.

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

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

Al objeto de implementar, detallar o completar determinaciones de este P.P. podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en la L.S. y a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 34 (agrupaciones) de estas normas urbanísticas. La delimitación y alcance de los mismos se atenderá en lo general a lo dispuesto en el Artículo 10 de estas Normas, y en lo particular a lo indicado para ciertos ámbitos en el Título 4 de estas Normas.

Artículo 10. De los Estudios de Detalle.

- 1 Las condiciones de posición y ocupación de la edificación y de las áreas libres privadas fijadas por el P.P. podrán variarse mediante Estudio de Detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- No estar explícitamente prohibida por el P.P. la redacción de Estudio de Detalle.
 - Respetar los condicionantes explícitos vinculantes que hubieran sido fijados por el P.P. para el ámbito correspondiente.
 - No suponer variación en las condiciones de edificabilidad, total y por usos, ni en el régimen de usos.
 - No incrementar el número de plantas ni la altura de la edificación permitidos por las ordenanzas.
 - No alterar la disposición, carácter, forma o superficie de los espacios libres públicos, ni privados vinculantes, ni de las áreas dotacionales señaladas por el P.P., pudiendo por el contrario ampliarlas en superficie sin incrementar su edificabilidad.
 - No suponer la apertura de viario público no previsto en el P.P.
- 2 Deberán además cumplir las limitaciones e instrucciones adicionales fijadas para los Estudios de Detalle en las Condiciones Particulares de Zona de estas Normas.
- 3 Será de aplicación en todo caso lo indicado por la normativa aplicable.

Artículo 11. De los Proyectos Unitarios.

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

Artículo 12. Polígonos.

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

Artículo 13. Proyecto de Urbanización.

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

Artículo 14. Licencias.

- 1 Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en la normativa urbanística.

- 2 La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases del Régimen Local y en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Artículo 15. Condicionantes de Otorgamiento de Licencias.

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

TITULO TERCERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 1: ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 16. Ordenación pormenorizada: Definición.

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

Artículo 17. Calificación del Suelo: Zonas.

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

- **Industrial Productivo-Logístico.**
- Social + Comercial + Deportivo.
- Espacio Público.
- Viario Local.
- Vías Pecuarias.
- Redes Supramunicipales.

Artículo 18. Asignación de Edificabilidad.

- 1 Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área mediante Índices de Edificabilidad, expresada en metros cuadrados o cúbicos construidos por metro cuadrado de suelo.
- 2 Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad máxima de un área será la resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente.
- 3 Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.
- 4 El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados o cúbicos construidos totales y por uso.

Artículo 19. Definiciones Generales.

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

Artículo 20. Definiciones particulares.

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

Artículo 21. Condiciones Generales.

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

Artículo 22. Condiciones de la Ordenación.

Regirán las siguientes condiciones y definiciones:

- 1 Unidad de Zona: Todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado. Los límites de las unidades de zona estarán constituidos por tanto por: límites del sector, viario, líneas de cambio de zona. Podrán identificarse singularmente mediante números o subíndices y establecerse condiciones específicas para cada una de ellas.

- 2 Linderos en Parcelas Especiales: En parcelas de esquina se entiende como frente su dimensión menor y como fondo el lindero opuesto.
- 3 Envoltente de Alineaciones: Se denomina así la superficie formada en cada manzana por la cota que sea más alta en cada punto de las superficies regladas formadas por el deslizamiento de rectas a lo largo de las rasantes en los pares de alineaciones exteriores opuestas.
- 4 Rasante del Terreno: A efectos de la aplicación de las limitaciones de altura del P.G.O.U. y demás casos en que fuera de aplicación, se entiende por rasante del terreno la cota altimétrica de terminación de las superficies no ocupadas por edificación conforme queden definidas en el proyecto de edificación de cada parcela.

Artículo 23. Condiciones de la Superficie Edificable.

Condiciones y definiciones adicionales.

- 1 Computo de Superficie Construida: Se computará conforme establece el P.G.O.U. excluyendo la superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1,50 m.
- 2 Altura de la edificación: Se entenderá medida desde la rasante del terreno hasta la arista de coronación.
- 3 Cómputo de la Altura de la Edificación: Se realizará desde la rasante del terreno.
- 4 Cubiertas de la Edificación: Con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una inclinación de treinta grados sexagesimales (30°) respecto a la línea de cornisa de la planta cubierta salvo que las ordenanzas particulares impusiesen mayores limitaciones. El origen o arista inferior de la cubierta podrá como máximo situarse a un metro por encima de la línea de cornisa de la planta a la que cubra.
- 5 Plantas: Las definiciones de plantas de sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante del terreno. El techo del semisótano (cara inferior del forjado) podrá superar la línea de rasante en un metro (1m.). Las cuales no contabilizarán a efectos de edificabilidad.
- 6 Edificabilidad bajo cubierta: La superficie ocupable bajo cubierta no computará al efecto de número de plantas pero sí a efectos de edificabilidad conforme al punto 1 de este artículo.

- 7 Cuerpos volados cerrados: No se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos.
- 8 Línea de fachada: Línea correspondiente a la proyección vertical de la línea de fachada.
- 9 Línea de edificación vinculante: Cuando el P.P. en sus Planos o normas o los Estudios de Detalle señalan línea de edificación vinculante, el plano de fachada debe situarse en ella en al menos tres cuartas partes de su longitud. Las diferencias entre plano de fachada y línea de edificación vinculante solo podrán deberse a: retranqueos parciales; cortes en la edificación definidos en el punto 10 de este Artículo; patios abiertos a fachada cuyo fondo no exceda a seis metros, ciñéndose en lo demás al P.G.O.U. y los Estudios de Detalle.
- 10 Líneas de Edificación Indicativas: En determinados casos las normas, los Planos de Ordenación Pormenorizada o los Estudios de Detalle pueden señalar líneas de edificación indicativas, con el alcance descrito en el Artículo 6.2 de estas Normas. En los casos en los que el P.P. no señala expresamente líneas de edificación, vinculantes o indicativas, se entenderán como líneas de edificación indicativa:
 - Una línea paralela a la alineación exterior, situada a la separación mínima al frente de parcela que hubiera sido fijada por estas Normas para la zona correspondiente.
 - El límite interior del área de movimiento, si hubiera sido fijado expresamente.
- 11 Cortes en la Edificación: Se considera como corte en la edificación una discontinuidad entre cuerpos edificados que por sus características no puede quedar sujeta a las reglas de separación de bloques, sino al régimen de patios. Estarán sujetas al siguiente régimen:
 - Sólo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado corresponden a un mismo Proyecto Unitario.
 - Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
 - La anchura y altura de los cortes se medirán conforme, y estarán sujetas a, lo establecido para patios por el P.G.O.U. u ordenanzas de aplicación.

- La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.
- La posibilidad de utilización de los cortes para iluminación y ventilación de estancias, piezas habitables o escaleras, será establecida para patios de parcela por el P.G.O.U. o normativa aplicable, tomando como dimensiones en planta las definidas en los dos epígrafes precedentes.
- La iluminación o ventilación obtenidas para estancias que abran a cortes no confieren a la vivienda o local el carácter de exteriores.
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales, y accesos para vehículos de emergencia si su anchura es igual o superior a cinco metros.

12 Pasos en la Edificación: Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como máximo a la planta baja y primera, pero sin alcanzar a la totalidad de la altura. Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros. Si tuvieran 5 o más metros de anchura podrán servir para permitir el acceso de vehículos de emergencia. La posibilidad de utilización de los pasos para iluminación y ventilación será la establecida para patios por el P.G.O.U. o normativa aplicable considerando que las dimensiones a aplicar fueran.

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

13 Construcciones por encima de la altura: Se permitirán las correspondientes a instalaciones comunes del edificio y las que viniesen impuestas por las condiciones tecnológicas específicas de la actividad albergada, en cuyo caso los proyectos contendrán justificación expresa al respecto condiciones tecnológicas específicas de la actividad albergada, en cuyo caso los proyectos contendrán justificación expresa al respecto. **A salvo de lo establecido para el uso Productivo-Logístico en el artículo 41.**

Artículo 24. Elementos Fijos de los Proyectos.

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

Artículo 25. Condiciones Ambientales.

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

Artículo 26. Relación Parcela-Edificación: Proyecto Unitario.

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

Artículo 27. Cómputo de Edificabilidad.

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

6 No se computará la superficie ocupada por pasillos de válvulas y pasos técnicos de uso de personal de mantenimiento.

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

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

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

Artículo 29. Seguridad frente a incendios.

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

Artículo 30. Condiciones de la Urbanización.

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

- 1 Viario: incluirá previsiones para la compatibilización de las conducciones bajo acera de las distintas conducciones.
- 2 Aparcamiento en vía pública: preverá al menos un 2% redondeado a mayores de plazas para minusválidos, de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Planeamiento.
- 3 Recogida de residuos sólidos: Podrá prever las condiciones específicas de diseño a que habrán de ceñirse los depósitos de residuos sólidos.
- 4 Señalización: podrá establecer las condiciones específicas de diseño a que habrá de adecuarse la construcción de los elementos fijos y móviles de señalización incluyendo:
 - Señalización vertical viaria.
 - Señalización horizontal viaria.
 - Mobiliario urbano.

- 5 Elementos Tipo: el Proyecto de Urbanización podrá además establecer condicionantes o diseños-tipo para elementos de construcción privada tales como vallas, dispositivos de recogida de basuras, con especial incidencia en la escena urbana pública pese a ser de construcción privada.

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

Artículo 31. Condiciones Generales de los Usos.

- 1 En el ámbito del P.P. serán de aplicación las presentes normas complementadas con las condiciones generales de los usos incorporados en el P.G.O.U.
- 2 Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se definen en las presentes normas, complementadas con lo dispuesto al efecto en el P.G.O.U..
- 3 Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en característicos y compatibles permitidos, e incompatibles. Se consideran incompatibles y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de la zona.
- 4 En cualquier caso se estará a lo que disponga la Normativa sectorial aplicable a cada caso.

Artículo 32. Aparcamientos.

En aquellas zonas o áreas en las que el P.P. establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por el P.G.O.U. serán de aplicación las obligaciones fijadas por el P.P.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACION.

Artículo 33. Parcelación.

- 1 La parcelación del P.P. supone la aprobación simultánea de la parcelación en él definida.
- 2 El Proyecto de Parcelación deberá precisar la superficie, edificabilidad y ocupación máxima de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad y ocupación fijados por el P.P.
- 3 Los Proyectos de Parcelación podrán tener como ámbito:
 - Una o más parcelas cuyos límites coincidan con los fijados en este P.P.
 - Los que resulten de la aplicación del Artículo 36 de estas Normas.

Artículo 34. Agregación de Parcelas.

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

Artículo 35. Subdivisión de parcelas.

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

Artículo 36. Redefinición de Parcelario.

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

TITULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

CAPITULO 1. CONDICIONES PARTICULARES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 37. Definición y Aplicación.

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

Artículo 38. Obras Admisibles.

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

CAPITULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INDUSTRIA PRODUCTIVA- LOGISTICA.

Artículo 39. Definición.

Se define como uso Industrial Productivo - Logístico el correspondiente a los establecimientos dedicados a la fabricación, obtención y transformación de productos, así como su almacenamiento y preparación, incluso el envasado, transporte y distribución de estos productos y las materias primas; el almacenaje de bienes industriales y su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

Se incluye como Uso Industrial-Logístico el almacén, depósito, guarda, conservación, distribución o acopio de materias primas o elaboradas. Forman parte, asimismo, aquellas actividades inherentes a los procesos productivos o de almacenamiento, como oficinas, áreas administrativas, vestuarios, servicios, comedores, etc., ligados a la empresa.

Se consideran incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Se consideran también actividad industrial aquellas en la que se proceda a la venta o tasación al por menor de lo almacenado o producido siempre que, la superficie destinada a la venta, no supere el 15% de la superficie edificada del uso industrial de la parcela.

Artículo 40. Alineación y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas.

Artículo 41. Retranqueos

Serán de 10 (diez) metros a frente de solar, y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos. No obstante, y siempre que medie mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, estos retranqueos podrán reducirse, con

independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación que se establezca para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a) El espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO

- * Ajardinamiento
- * Aparcamiento
- * Paso vehículos
- * Carga-descarga

NO PERMITIDO

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

(*) Se permite garita de control

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

PERMITIDO

- * Ajardinamiento
- * Aparcamientos
- * Paso de vehículos
- * Carga-descarga
- * Instalaciones auxiliares, como silos de almacenaje de materias primas.

NO PERMITIDO

- * Obstáculos paso de vehículos
- * Construcciones auxiliares
- * Depósito de residuos no controlados
- * Almacenamiento

Artículo 42. Parcelas máxima y mínima.

No se limita la superficie máxima de parcela, pudiendo contemplarse la existencia de una parcela única.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m², quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la

correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación. No obstante en régimen de condominio se podrá fragmentar en titulares que ostenten un mínimo de 500 m² de propiedad del conjunto (superficie propia y común) mediante un Estudio de Detalle que ordene el conjunto de la parcela en el que se garantice que el movimiento y estacionamiento de vehículos queda resuelto en el interior de la parcela; la parcela fragmentada dará lugar a la correspondiente escritura de la declaración de obra nueva y división horizontal y en este caso la parcela mínima será de 4.000 m².

Artículo 43. Frentes de Parcela.

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

Artículo 44. Superficie de ocupación máxima.

Será del 80 % (ochenta por ciento) de la superficie neta de la parcela.

Artículo 45. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 15 (quince) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo y logístico no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 40 % (cuarenta por ciento) de la ocupación máxima. Entre dichos elementos técnicos se cuentan, los silos robotizados de almacenaje, las torres de refrigeración o vinculadas a la producción, etc. Cuando estos cuerpos sean habitables su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

Artículo 46. Edificabilidad

Será de 1,044 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 47. Condiciones de diseño.

1. Se reservara un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los acceso a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

2. Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

Artículo 48. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de PRODUCTIVO – LOGISTICO es el definido en el art. 39 de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) Automóvil.

Compatibles todos los grupos, en situación G. Prohibido en las demás situaciones.

b) Residencial.

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

c) Industrial Almacenaje y Logístico.

Uso pormenorizado.

d) Comercial.

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

e) Oficinas.

Compatible el grupo II en situación D. E. F. y G. sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades principales. Prohibido en todos los demás casos.

f) Hostelería.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) Educativo.

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

i) Sanitario-asistencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) Religioso

Prohibido e todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

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

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES INDUSTRIA NIDO.

Artículos 49 al 58, ambos inclusive, suprimidos (correspondían a un uso modificado).

CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVO INTENSIVO.

Artículo 59. Definición

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

Artículo 60. Alineaciones, rasantes y retranqueos.

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

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

Artículo 61. Parcela mínima y frentes de parcela

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

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

Artículo 62. Superficie de ocupación máxima y alturas de la edificación.

Será del 25 (veinticinco) % de la superficie neta de la parcela. La altura de la edificación será de 8 (ocho) metros. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva se destinará la edificación necesitase una mayor altura, deberá justificarse

este extremo, pudiéndose rebasar la altura máxima dentro de un gálibo de 45° a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

Artículo 63. Edificabilidad.

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

Artículo 64. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 70, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado (Las referencias se hacen a las claves del P.G.O.U.):

a) Automóvil.

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

b) Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) Comercial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico al servicio de la instalación deportiva.

f) Hostelería.

Compatibles los grupos I y II, sólo al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica. Prohibido en todos los demás casos.

g) Socio-Cultural, espectáculos y salas de reunión.

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

h) Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

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

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Característico en grupos I y II, cualquier situación.

l) Espacios Libres y Zonas Verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y Servicios Públicas.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red Viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

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

Artículo 65. Definición.

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

Artículo 66. Alineaciones y rasantes.

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

Artículo 67. Retranqueos.

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

Artículo 68. Parcela mínima.

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

Artículo 69. Frentes de parcela.

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

Artículo 70. Superficie de ocupación máxima.

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

Artículo 71. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en

una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Artículo 72. Edificabilidad.

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

Artículo 73. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el Artículo 65, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este Artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación:

a) Automóvil.

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

b) Residencial.

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

c) Industrial y almacenaje.

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

d) Comercial.

Característico el grupo V, en situación G, sólo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.

e) Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico M.

f) Hostelería.

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

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

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

h) Educativo.

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

j) Religioso.

Característico en grupos I y II, situaciones A y F.

k) Deportivo.

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

l) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

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

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

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

Artículo 74. Definiciones y Ambito.

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

Artículo 75. Edificabilidad y condiciones particulares.

1. En la zona de Espacios Libres (grado 2) será de aplicación lo especificado al efecto en el Artículo 6.23 del P.G.O.U. de Alcalá de Henares con la salvedad hecha en el punto 4 de este Artículo.
2. Los centros de transformación, a que hace referencia el Artículo 53.7 del Reglamento de Planeamiento Estatal, se ubicarán en los lugares que al efecto se señalen en el proyecto de urbanización con sujeción a las siguientes condiciones: coherencia con los esquemas de redes incorporados en el Plan Parcial; posibilidad de implantación sobre rasante en espacios libres con sujeción a lo expresado en el punto 1 del siguiente artículo; posibilidad de implantación, bajo rasante en espacios libres y sistemas generales, sin limitación global de edificabilidad; altura máxima permitida sobre rasante de una planta y tres metros de línea de cornisa.

Artículo 76. Usos característicos y Permitidos.

Serán los que específicamente establece el P.G.O.U. para la clave 51, Espacios Libres (grado 2) en su Art. 6.23, salvo en la edificabilidad que será en este Sector de 0, 01 m²/m².

TITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO, GESTION Y REGIMEN DEL SUELO

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

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

Artículo 78. Sistema de Actuación.

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

Artículo 79. Mantenimiento de la Urbanización.

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

TITULO SEXTO: CONDICIONES DE USOS EN LAS VÍAS PECUARIAS

Artículo 80. Condiciones generales.

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

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

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

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

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

El acondicionamiento de los terrenos de dominio público pecuario existentes dentro del Ámbito se realizará en el marco del Proyecto de Urbanización del Sector, por lo que deberá remitirse a la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación una separata técnica del proyecto de acondicionamiento de los mismos.

Artículo 81. Interferencias de Vías pecuarias con viario rodado.

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

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

terreno (previando la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con varios rodados.

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

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

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

Artículo 82. Modificaciones del trazado de vías pecuarias.

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

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

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente

se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”), de la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 84. Acondicionamiento de las Vías pecuarias.

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

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

- a) En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borden en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.
- b) Si se trata de vías pecuarias que transcurren por suelo urbano no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros –más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.
- c) El acondicionamiento de las vías pecuarias incluirá: señalización adecuada, enterramiento de las infraestructuras lineales aéreas que lo atraviesen, plantación de especies vegetales apropiadas, de poca necesidad hídrica, preferiblemente autóctonas y con riego durante los cinco primeros años. El Subtipo 1.2. incluirá mobiliario (bancos y papeleras), alumbrado público y el

riego de las especies vegetales será automático. Así como la ejecución de un carril bici.

TITULO SEPTIMO: CONDICIONANTES MEDIO AMBIENTALES .

De conformidad a lo dispuesto en el Informe Ambiental emitido por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de fecha 23 de Diciembre de 2.019, que forma parte de este Texto Refundido del Plan Parcial como ANEXO VII-10-1, se incluyen las condiciones señaladas para el desarrollo del Sector (urbanización, edificación, acondicionamiento de zonas verdes...)

Artículo 85.- Requisitos Sanitario-Ambientales.

- **En relación con los efectos significativos que se originan en la ejecución de obras de los futuros proyectos (urbanización, edificación, acondicionamiento de zonas verdes) del planeamiento propuesto, los principales impactos para la salud de la población son la producción de partículas, polvo y ruido y la proliferación de plagas (roedores y artrópodos principalmente). Dichos impactos deberán incluirse en los correspondientes proyectos que desarrollen la presente modificación, junto con las Mejores Técnicas Disponibles para minimizar éstos (humidificar los escombros y áreas con polvo, cubrición de camiones ...), extremando su aplicación cuando existan en el ámbito de actuación establecimientos que alojen población vulnerable (residencias de mayores, centros sanitarios, educativos, establecimiento deportivos), al menos en un área de influencia de 500 metros.**

Además, en relación con las plagas, el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental deberá incluir este impacto y contemplar las medidas de vigilancia y control vectorial durante la ejecución de las obras, al objeto de evitar problemas sanitarios a la población (molestias, mordeduras, transmisión de enfermedades...) por dispersión de estos vectores a áreas con población (laboral y residencial) próximas a las obras

- **Respecto a los impactos contemplados para el abastecimiento de agua potable, indicar que durante las obras de enlace con la red de abastecimiento existente deberán extremarse las medidas de seguridad con el fin de evitar roturas y contaminación de ésta. Asimismo, respecto a las**

normas generales de urbanización y los requisitos relacionados con la red de abastecimiento y concretamente, respecto a la acometida prevista en el sector y en los nuevos equipamientos, deberán incorporar necesariamente los requisitos de la norma básica de Estado “Real Decreto 140/2.003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano”, norma que regula los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias del agua potable. El Canal de Isabel II como empresa pública acomete la gestión del agua bajo los criterios de la citada norma sanitaria. Así, conforme al artículo 13 de la citada normativa, el gestor del abastecimiento deberá contar con el informe sanitario vinculante, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 500 m. construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dicho informe será emitido por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), con carácter previo a la construcción/remodelación, y un segundo informe, a la puesta en funcionamiento.

Deberá también evitarse la proximidad de las nuevas canalizaciones (riego, saneamiento, telefonía, red eléctrica...) a pozos y sondeos destinados a consumo humano.

- En relación a la posibilidad de uso de agua regenerada para el riego de las zonas verdes propuestas, el gestor deberá disponer de un informe sanitario vinculante específico para el uso de aguas depuradas para el riego, solicitado por el Organismo de Cuenca y emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa tramitada con carácter previo a su funcionamiento, conforme al artículo 4.3, del Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas si no se dispone del citado informe. Así mismo, se deberán cumplir las condiciones establecidas en la citada normativa, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones,

aspersores, etc.), así como, los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la salud pública.

Además, en el caso de que la modalidad seleccionada para el riego de las zonas verdes y vía pública fuera por aspersión, es preciso reseñar que dicha modalidad en el medio urbano, está considerada como dispositivo de riesgo de proliferación y dispersión de *Legionella* spp., encontrándose sujeto a los requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 865/2003 de 4 de Julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. Además, deberá cumplirse con las exigencias establecidas en el Real Decreto 1664/1998 de 24 de Julio y norma de desarrollo evitar la dispersión de bioaerosoles a la población:

- En todas las zonas donde se utilice agua residual depurada para el riego se fijarán carteles o indicaciones que lo señalicen con claridad.
 - El riego no debe realizarse en horas de afluencia del público, pudiéndose efectuar en horario nocturno o cuando las instalaciones estén cerradas al público.
 - Siempre que sea posible se empleará riego localizado por goteo. Si no fuere posible, se utilizarán aspersores de corto alcance o baja presión dirigidos hacia el suelo, para el riego de los campos deportivos y zonas verdes de acceso público.
 - En caso de generación de aerosoles que puedan alcanzar a los usuarios, trabajadores, a las vías públicas o a zonas habilitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que eviten su propagación. En el caso de las zonas habitadas se guardará una distancia mínima de seguridad de 150 m, por lo que deberán tener en consideración las distancias a las zonas residenciales próximas.
- Por otra parte, respecto a la caracterización ambiental del ámbito y en concreto la situación de la calidad del aire, en lo que se refiere a la estimación de la calidad atmosférica y la evolución del cumplimiento a nivel de zona de los niveles legislados de protección de la salud de las personas para el ozono y el resto de contaminantes referenciados, es preciso estudiar

la distribución de las medias mensuales (no limitado a 10 días como el presentado) de estos contaminantes a lo largo del año para asegurar cierta representatividad. Por ejemplo el ozono presenta el mayor número de superaciones en los meses de verano: Junio, Julio y Agosto (no en el mes de Abril).

- En relación a la contaminación acústica, deberá cumplirse con los requisitos establecidos en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad respecto a las áreas de sensibilidad acústica (uso sanitario, docente o educativo, cultural) y las condiciones exigidas en las zonas de superación del nivel de ruido.

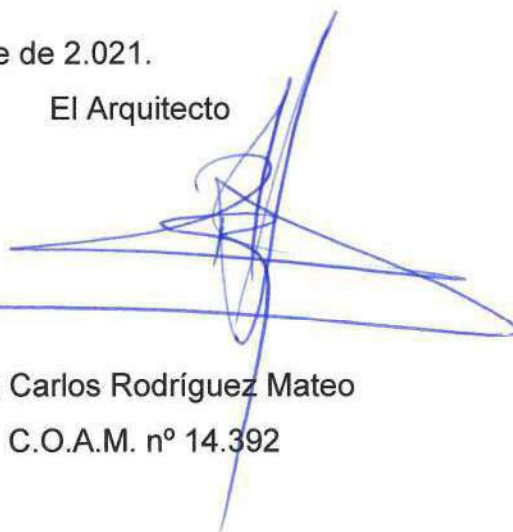
TITULO OCTAVO: REDES SUPRAMUNICIPALES

Artículo 86.

- El presente Plan Parcial integra las determinaciones relativas al Convenio de Monetización de Redes Supramunicipales del Sector, de fecha 6 de Septiembre de 2.006 (ANEXO VII-10-2).
- Deberá remitirse a esta Subdirección General copia de la cuenta de liquidación, así como la documentación relativa a la parcelas de cesión con destino a Redes Supramunicipales del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente del Sector de referencia. Dicha remisión deberá efectuarse con anterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la modificación del Proyecto de Reparcelación de las parcelas de cesión, libres de cargas, servidumbres y gravámenes.

En Alcalá de Henares, Septiembre de 2.021.

El Arquitecto



Fdo.: Carlos Rodríguez Mateo
C.O.A.M. nº 14.392

V) ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

V.1 INTRODUCCIÓN.

El Estudio Económico y Financiero reúne las previsiones relativas a:

- Costo de gestión.
- Costo de ejecución de las obras y servicios.
- Costo de requisitos sanitario-ambientales.

A partir de ellas extrae las conclusiones pertinentes.

V.2 PRESUPUESTO DE GESTION.

Refleja los gastos que se prevé hayan de realizar los promotores:

PRESUPUESTO DE GESTION	
CONCEPTO	(€)
Documentación e información.	10.000
Honorarios: P.P., Proy. Reparcelación; Proy. Urbanización	400.000
Escrituras, Registro.	10.000
Gastos de Gestión administración.	50.000
Varios	30.000
TOTAL (€)	500.000

V.3 EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS.

Comprenden, agrupadas en conceptos técnicos, los importes de las obras a realizar para dotar a la urbanización de todos sus elementos constitutivos. Estas cantidades se expresan y desglosan adecuadamente en el Proyecto de Urbanización (a nivel de Proyecto Básico).

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL DE OBRAS Y SERVICIOS	
CONCEPTO	(€)
Explanación y pavimentación.	659.000
Red de riego e hidrantes.	36.000
Abastecimiento de agua.	182.000
Saneamiento.	421.000
Distribución de energía eléctrica.	110.000
Alumbrado público.	220.000
Red de distribución de gas.	91.000

Canalización telefónica.	37.000
Jardinería, mobiliario y cerramiento.	55.000
Seguridad y salud	19.000
TOTAL (€)	1.830.000

Esta cantidad, dividida por los valores correspondientes, nos da los siguientes valores de repercusión:

- Por m2. sobre superficie del Sector con aprov. (Suelo Bruto)
 $1.830.000 / 81.880,06 = 22,35 \text{ €/m}^2$.
- Por m2. de edificabilidad total
 $1.830.000 / 62.409,07 = 29,32 \text{ €/m}^2$.

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

V.4 VALORACION DE LAS RECOMENDACIONES Y REQUISITOS SANITARIO-AMBIENTALES.

P. A. Estudios y planes protectores para estudios y proyectos Sanitario - Ambientales..... 70.000 €

V.5 VIABILIDAD.

Sumando los distintos costos, se obtiene un total de 2.230 miles de Euros que, sin incluir valor del suelo, representan los siguientes valores de repercusión:

- Por m2 sobre superficie del Sector con aprov. (Suelo Bruto)
 $2.400.000 / 81.880,06 = 29,31 \text{ €/m}^2$
- Por m2 de edificabilidad
 $2.400.000 / 62.409,07 = 38,45 \text{ €/m}^2$.

Estos valores son notablemente inferiores a los precios medios de repercusión, en venta, tanto de parcelas como de la edificabilidad. La diferencia deja margen holgado para asegurar la remuneración de la titularidad del suelo como la viabilidad económica del proyecto.

Alcalá de Henares, Septiembre de 2021.

EL ARQUITECTO

Fdo.: D. Carlos Rodríguez Mateo
C.O.A.M. nº 14.392

VI. TRAMITACION ADMINISTRATIVA Y CONDICIONES
EXIGIDAS EN LOS INFORMES SECTORIALES

VI.I TRAMITACION ADMINISTRATIVA. APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA.

Como se ha dicho anteriormente, el Plan Parcial del Sector 30 B fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 17 de junio de 2.008. La Modificación Puntual del mismo fue Aprobada Inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcalá de Henares en sesión de fecha 26 de Abril de 2.019.

Se sometió a Información Pública por un plazo de un mes mediante anuncios en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de Julio de 2.019 (núm. 161 página 75) y en el periódico de ámbito nacional La Razón de 18 de Junio de 2.019. No habiéndose producido alegación alguna a la citada Modificación Puntual en dicho periodo de Información pública. Se acompaña copia de los anuncios indicados como Anexo VII-12.

VI.II INFORMES SECTORIALES PRECEPTIVOS.

A) CONDICIONANTES DEL PLAN PARCIAL DE MARZO/2008 Y QUE SE MANTIENEN.

Se recogen en este apartado A, los Estudios Específicos llevados a efecto y los Informes Sectoriales Preceptivos emitidos con ocasión de la tramitación para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial (2008) vigente y que ahora se modifica.

Así se acompañan como ANEXOS

VII.5 Informe de Medidas Correctoras de Naturaleza ACUSTICA.

VII.13 Estudio Relativo a las Infraestructuras. Red de Saneamiento.

VII.9 Informes Sectoriales Preceptivos:

VII.9.1 Informe del Ministerio de Fomento.

- El Ministerio de Fomento igualmente emitió informe favorable con fecha 16 de Mayo de 2007.

VII.9.2 Informe de la Dirección General de calidad y evaluación ambiental de la consejería de medio ambiente y ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid.

- La Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, emitió con fecha 13 de diciembre de 2007 el referido Informe Preceptivo de carácter favorable.

NOTA.- Las condiciones o Subsanaciones que planteaba respecto al cumplimiento del Decreto 78/1.999, de 27 de Mayo, respecto a “temas acústicos” ya fueron tenidas en cuenta en el “Informe de Medidas Correctoras de Naturaleza Acústica” que se acompaña como ANEXO VII-5 y que recogerá el Proyecto de Urbanización.

VII.9.3 Informe de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la Comunidad de Madrid.

- La Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la Comunidad de Madrid, emitió Informe favorable con fecha 11 de Diciembre de 2006.

B) CONDICIONANTES DE LA MODIFICACION PUNTUAL (FEBRERO/2019.

Cuenta la Modificación Puntual con los siguientes Estudios e Informes Sectoriales Preceptivos, que se incorporan al presente Texto Refundido del Plan Parcial formando parte del mismo. Así se acompañan como ANEXOS:

VII-14 Informe de Evaluación Ambiental.

VII-10 Informes Sectoriales Preceptivos:

- VII-10-1 Informe Ambiental Estratégico de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de fecha 23 de Diciembre de 2.019.
- VII-10-2 Informe de la Subdirección General del Suelo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 2 de Agosto de 2.019.
- VII-10-3 Informe de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Vías Pecuarias), de fecha 15 de Noviembre de 2.019.
- VII-10-4 Informe de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras, Area de Planificación, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de fecha 11 de Julio de 2.019.
- VII-10-5 Informe de la Coordinadora de la Concejalía de Igualdad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de fecha 8 de Julio de 2.019.
- VII-10-6 Informe de la Concejalía de Juventud e Infancia del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de fecha 23 de Octubre de 2.019.

VI-3 JUSTIFICACION DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO (ENERO/2020) DEL PLAN PARCIAL PARA LA APROBACION DEFINITIVA.

Se redacta el presente Texto Refundido (Enero/2020) al objeto del cumplimiento de lo establecido en el artículo 67.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, al objeto de reflejar en un “documento de refundición” tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

De conformidad con lo anterior se redacta este Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 30 B (Enero/2020), con todas las determinaciones modificadas y en vigor.

Alcalá de Henares, Septiembre de 2021.

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Fdo.: D. Carlos Rodríguez Mateo
C.O.A.M. nº 14.392

VII) ANEXOS:

VII.1) DOCUMENTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

**A) CERTIFICACION REGISTRAL DE FINCAS ORIGINALES
DEL SECTOR Y EXCESOS ADSCRITOS**

AÑO: 2019

CERT: 21



Registradores
DE ESPAÑA

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
ALCALÁ DE HENARES Nº 1**

CERTIFICACIÓN

María Isabel Bañón Serrano

Calle Infancia, 3, 1ª Planta 28807- Alcalá de Henares/ Tel: 91.888.00.32 / Fax: 91.882.12.57
alcaladehenares1@registrodelapropiedad.org

0

0

0

0



Registradores
DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN



DOÑA MARIA ISABEL BANON SERRANO REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO NUMERO UNO DE ESTA CIUDAD Y SU DISTRITO HIPOTECARIO.

CERTIFICO: Que a la vista de la instancia precedente, suscrita por Doña Sonia Rodríguez Mateo, con DNI 51414353- S, en representación de la sociedad Inversiones Audacor, S.L., con CIF B-80192511, he examinado en lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO.- Que la primera finca de que certifico es la número 6.937 a los folios 201, 202 y 203 del tomo 3.503 del Archivo, Libro 46 de la Sección Oeste de esta Ciudad, si bien luego continúa al folio 44 del tomo 3.965 del Archivo, Libro 318 de la Sección Oeste de esta Ciudad, luego continúa al folio 224 del tomo 3.980 del Archivo, Libro 333 de la Sección Oeste de esta Ciudad y por último continúa al folio 156 del tomo 3.990 del Archivo, Libro 343 de la Sección Oeste de esta Ciudad.

Que a los folios y tomo citados aparece la inscripción 1ª, donde figura la descripción de la finca de que certifico y aparece la inscripción 8ª, que es el asiento vigente de dominio de la misma, a favor DOÑA ALEJANDRINA GARCIA CARO VALLEJO, la sociedad GRUAS Y TRANSPORTES DE GRAN TONELAJE CORREA, S.L. y la COMPAÑIA DE JESUS, PROVINCIA DE CASTILLA, por terceras e iguales partes indivisas. De dichas inscripciones se adjunta fotocopia.

Que la finca de que certifico, se halla gravada con las siguientes CARGAS:

Afecta a favor de la Hacienda Pública según notas puestas al margen de las inscripciones 8ª, 9ª, 10ª, 11ª y 12ª. De dichas notas marginales se adjunta fotocopia.

SEGUNDO.- Que la segunda finca de que certifico es la número 6.939 al folio 204 del tomo 3.503 del Archivo, Libro 46 de la Sección Oeste de esta Ciudad, si bien luego continúa al folio 220 del tomo 3.955 del Archivo, Libro 308 de la Sección Oeste de esta Ciudad.

Que a los folios y tomo citados aparece la inscripción 1ª, donde figura la descripción de la finca de que certifico y aparece la inscripción 8ª, que es el asiento vigente de dominio de la misma, a favor DOÑA ALEJANDRINA GARCIA CARO VALLEJO, la sociedad GRUAS Y TRANSPORTES DE GRAN TONELAJE CORREA, S.L. y la COMPAÑIA DE JESUS, PROVINCIA DE CASTILLA, por terceras e iguales partes indivisas. De dichas inscripciones se adjunta fotocopia.



Que la finca de que certifico NO SE HALLA GRAVADA CON CARGA ALGUNA

TERCERO.- Que la tercera finca de que certifico es la número 10.881 al folio 141 del tomo 3.620 del Archivo, Libro 111 de la Sección Oeste de esta Ciudad.

Que al folio y tomo citados aparecen las inscripciones 1ª y 2ª, donde figuran la descripción de la finca y además dicha inscripción 2ª, es el asiento vigente de dominio de la misma a favor de la sociedad VISAMAR, S.A. De dichas inscripciones se adjunta fotocopia.

Que la finca de que certifico NO SE HALLA GRAVADA CON CARGA ALGUNA

CUARTO.- Que la cuarta finca de que certifico es la número 6.245 al folio 62 del tomo 3.492 del Archivo, Libro 40 de la Sección Oeste de esta Ciudad, si bien luego continúa al folio 223 del tomo 3.562 del Archivo, Libro 82 de la Sección Oeste de esta Ciudad.

Que a los folios y tomos citados aparece la inscripción 1ª, donde figura la descripción de la finca y aparecen las inscripciones 2ª, 3ª y 4ª, donde figura el dominio vigente de la misma en cuanto a dos terceras partes indivisas de una mitad indivisa a favor de las sociedades VISAMAR, S.A. E INVERMEX IBERICA, S.A., por mitad y proindiviso; en cuanto a una novena parte indivisa de la mitad indivisa a favor de DOÑA MARIA TERESA SANTOS DIAZ, con carácter privativo; en cuanto a una novena parte indivisa de una mitad indivisa a favor de DON SANTIAGO SANTOS DIAZ, con carácter privativo; en cuanto a una novena parte indivisa de una mitad indivisa a favor de DOÑA PATRICIA, DOÑA ELVA y DON JAVIER MARIANO SANTOS MANGLANO, por terceras e iguales partes en proindiviso; y además en las inscripciones 5ª y 6ª de la finca 1.191, que era su anterior número de finca, figura el dominio vigente en cuanto a la mitad indivisa restante de la misma a favor de DOÑA MARIA LAZARO MARTINEZ. De dichas inscripciones se adjunta fotocopia.

Que la finca de que certifico NO SE HALLA GRAVADA CON CARGA ALGUNA

QUINTO.- Que la quinta finca de que certifico es la número 1.780 al folio 74 del tomo 3.468 del Archivo, Libro 22 de la Sección Oeste de esta Ciudad, si bien luego continúa al folio 3 del tomo 3.500 del Archivo, Libro 44 de la Sección Oeste de esta Ciudad y por último continúa al folio 129 del tomo 3.983 del Archivo, Libro 336 de la Sección Oeste de esta Ciudad.

Que a los folios y tomos citados aparece la inscripción 1ª y la nota al margen de la inscripción 2ª, donde figuran la descripción de la finca y aparece la inscripción 2ª, donde figura el dominio vigente de la misma a favor de DON JOSE IGNACIO

[Handwritten signature]



Registradores
DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN



SANCHEZ GALINDO LOPEZ LINARES, con carácter privativo. De dichas inscripciones se adjunta fotocopia.

Que la finca de que certifico, se halla gravada con las siguientes CARGAS:

Afecta a favor de la Hacienda Pública, según notas puestas al margen de la inscripción 7. De dichas notas marginales se adjunta fotocopia.

SEXTO.- Que la sexta finca de que certifico es la número 3.146 al folio 80 del tomo 3.475 del Archivo, Libro 27 de la Sección Oeste de esta Ciudad, si bien luego continúa al folio 47 del tomo 3.684 del Archivo, Libro 149 de la Sección Oeste de esta Ciudad y por último continúa al folio 128 del tomo 3.983 del Archivo, Libro 336 de la Sección Oeste de esta Ciudad.


Que a los folios y tomos citados aparece la inscripción 3ª y su nota al margen, donde figuran la descripción de la finca y aparecen las inscripciones 5ª y 7ª, donde figuran el dominio vigente de la misma a favor de DOÑA MARIA DEL CARMEN SANTAMARIA SALDAÑA, en cuanto a cinco quinceavas partes indivisas en usufructo vitalicio del cincuenta y uno, treinta y ocho por ciento indiviso de la finca, con carácter privativo; a cada uno de DOÑA ANA ISABEL, DOÑA MARIA DEL CARMEN, DON ANGEL, DON FRANCISCO DE ASIS y DON MANUEL FRANCISCO LOPEZ LINARES SANTAMARIA, la nuda propiedad de una quinceava parte indivisa y el pleno dominio de dos quinceavas partes indivisas del cincuenta y uno, treinta y ocho por ciento indiviso de la finca, con carácter privativo; y DON MANUEL SANCHEZ GALINDO LOPEZ LINARES, en cuanto a un cuarenta y ocho, sesenta y dos por ciento indiviso, con carácter privativo. De dichas inscripciones se adjunta fotocopia.

Que la finca de que certifico, se halla gravada con las siguientes CARGAS:

Afecta a favor de la Hacienda Pública, según notas puestas al margen de la inscripción 7. De dichas notas marginales se adjunta fotocopia.

SEPTIMO.- Que el primer aprovechamiento urbanístico del que se solicita certificación es el que figura inscrito con el número de finca 18.539 al folio 218 del tomo 3.832 del Archivo, Libro 234 de la Sección Oeste de esta Ciudad.

Que al folio y tomo citados aparece la inscripción 1ª, donde figura la descripción del aprovechamiento urbanístico y aparece la inscripción 3ª, donde figura el dominio vigente del aprovechamiento urbanístico a favor de DON MANUEL SANCHEZ

 GALINDO LOPEZ LINARES, con carácter privativo. De dichas inscripciones se adjunta fotocopia.

Que dicho aprovechamiento urbanístico, se halla gravado con la siguiente CARGA:

Afecta a favor de la Hacienda Pública, según nota puesta al margen de la inscripción 3ª. De dicha nota marginal se adjunta fotocopia.

OCTAVO.- Que el segundo aprovechamiento urbanístico del que se solicita certificación es el que figura inscrito con el número de finca 25.747 al folio 210 del tomo 3.998 del Archivo, Libro 351 de la Sección Oeste de esta Ciudad, si bien luego continúa al folio 10 del tomo 3.999 del Archivo, Libro 352 de la Sección Oeste de esta Ciudad.

Que al folio y tomo citados aparece la inscripción P, donde figura la descripción del aprovechamiento urbanístico y aparecen las inscripciones 3ª y 4ª, donde figuran el dominio vigente del aprovechamiento urbanístico a favor de DON JOSE IGNACIO SANCHEZ GALINDO LOPEZ LINARES, en cuanto a una participación indivisa de cuarenta y ocho enteros, sesenta y dos céntimas por ciento, con carácter privativo; a DOÑA MARIA DEL CARMEN SANTAMARIA SALDAÑA, en cuanto al usufructo vitalicio de una tercera parte indivisa, de una participación indivisa de cincuenta y un enteros, treinta y ocho centésimas por ciento; y a DOÑA MARIA DEL CARMEN, DON ANGEL, DON MANUEL FRANCISCO, DOÑA ANA ISABEL y DON FRANCISCO DE ASIS LOPEZ LINARES SANTAMARIA, por quintas e iguales partes indivisas, en cuanto a la nuda propiedad de una tercera partes indivisa y el pleno dominio de las dos terceras partes indivisas restantes, de una participación indivisa de cincuenta y un enteros, treinta y ocho centésimas por ciento, con carácter privativo. De dichas inscripciones se adjunta fotocopia.

Que dicho aprovechamiento urbanístico, se halla gravado con las siguientes CARGAS:

Afecta a favor de la Hacienda Pública, según notas puestas al margen de las inscripciones 2ª, 3ª y 4ª. De dichas notas marginales se adjunta fotocopia.

NOVENO.- Que el tercer aprovechamiento urbanístico del que se solicita certificación es el que figura inscrito con el número de finca 25.748 al folio 211 del tomo 3.998 del Archivo, Libro 351 de la Sección Oeste de esta Ciudad.

Que al folio y tomo citados aparece la inscripción P, donde figura la descripción del aprovechamiento urbanístico y aparecen la inscripción 2ª, donde figura el dominio vigente del aprovechamiento urbanístico a favor de la JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 30 B. De dichas inscripciones se adjunta fotocopia.

[Handwritten signature]