

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**38****ALCALÁ DE HENARES**

## URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 15 de noviembre de 2022, se adoptó acuerdo en el que se prestaba conformidad con el documento elaborado para la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de esta ciudad en el ámbito de la Colonia de Viviendas Militares dentro del Polígono 22-A “Acuartelamiento Primo de Rivera”, así como documento de refundición de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana, que comprende el período desde la aprobación definitiva del Plan General por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de julio de 1991 hasta el día de la fecha. Incorporando las Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana aprobadas definitivamente durante este período que afectan al contenido de las NN.UU. y que fueron objeto de publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

Atendido que, por el Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, de fecha 10 de mayo de 2023, se ha adoptado acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del “Acuartelamiento Primo de Rivera”, Sector 22-A.

Por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, se procede a la publicación del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

**“NOTA INTRODUCTORIA**

Alcalá de Henares se rige urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de julio de 1991, y publicado tanto en el BOCM (18/07/1991) como en el BOE (14/08/1991). Con posterioridad, el 5 de mayo de 1994, se aprueba la corrección de errores materiales detectados en el Plan General y se publica dicho acuerdo en el BOCM (14/06/1994).

El Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística ha realizado los trabajos de refundición de las Normas Urbanísticas (NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares de 1991 (PGOU-91), desde la aprobación definitiva del texto refundido de 1994 hasta la fecha de edición del presente documento.

Se han incorporado al documento las Modificaciones Puntuales del Plan General (MP-PGOU) aprobadas definitivamente durante este período que afectan al contenido de las NNUU, con indicación a pie de página de su fecha de aprobación.

El presente texto comprende las siguientes modificaciones:

- MP-PGOU aprobada definitivamente el **4 de noviembre de 1992**: ámbito del sector 20B y artº 2.2.10.
- MP-PGOU aprobada definitivamente el **29 de julio de 1993**: Inclusión de los grupos comerciales III y IV como compatibles en clave 05.
- MP-PGOU aprobada definitivamente el **29 de junio de 1993**: flexibilización usos compatibles en Clave 06.
- Rectificación de errores materiales detectados en el PGOU de **5 de mayo de 1994**: texto refundido
- MP-PGOU aprobada definitivamente el **5 de junio de 1995**: Inclusión del grupo V del uso automóvil como compatible en la Clave 50
- MP-PGOU aprobada definitivamente el **20 de Octubre de 1997**: Índices de edificabilidad y alturas de las claves 10, 11, 12 y 13
- MP-PGOU aprobada definitivamente el **14 de febrero de 2001**: Artº 5.1.31, 6.7.8 y 6.8.8 sobre altura máxima de la edificación.
- MP-PGOU aprobada definitivamente el **21 de abril de 2005**: Artº 5.14.5, 6.22.9 y 6.23.9 sobre aparcamientos en espacios libres.
- MP-PGOU aprobada definitivamente el **10 de enero de 2008**: Parcela mínima en clave 03 en el ámbito de El Val
- MP-PGOU aprobada definitivamente el **15 de Marzo de 2012**: Altura máxima de la clave 12
- MP-PGOU: Relativa al ámbito de la colonia de viviendas militares, dentro del polígono 22-A “Acuartelamiento Primo de Rivera”

**TÍTULO I. GENERALIDADES**

---

**CAPÍTULO 1. MARCO FÍSICO**

---

**1.1.1**

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el término municipal de Alcalá de Henares (Madrid). Son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana del mencionado municipio, que sustituye a las Normas Subsidiarias que han estado vigentes hasta el momento de la aprobación de este documento.

**1.1.2**

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en estas Normas Urbanísticas.

**1.1.3**

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponde a la autoridad Autónoma y a la Central el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

**CAPÍTULO 2. PRELIMINARES**

---

**SECCIÓN 1. ABREVIATURAS****1.2.1**

Las abreviaturas empleadas a lo largo de estas Normas Urbanísticas tienen los siguientes significados:

- LS: Ley de Régimen del suelo y Ordenación Urbana. Texto refundido, RD 1346/1976, de 9 de abril.
- LRRU: Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo.
- RP: Reglamento de Planeamiento de la LS.
- RG: Reglamento de Gestión de la LS.
- EM: Exposición de Motivos de la LS.
- RD: Reglamento de Disciplina Urbanística de la LS.
- PGOU: Plan. General de Ordenación Urbana.
- PP: Plan Parcial.
- ED: Estudio de Detalle.
- PUrb: Proyecto de Urbanización.
- COAM: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- CAM: Comunidad Autónoma de Madrid.
- FO: Fuera de Ordenación.
- SUP: Suelo Urbanizable Programado.
- SUNP: Suelo Urbanizable No Programado.
- AT: Aprovechamiento Tipo.
- PERI: Plan Especial de Reforma Interior.
- PEPC: Plan Especial de Protección y Conservación.
- AA: Ámbito de Actuación.
- UE: Unidad de Ejecución.

## **SECCIÓN 2. REGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN**

### **1.2.2**

El presente texto del Plan General viene a sustituir a las Normas subsidiarias vigentes hasta la aprobación definitiva de este documento de planeamiento, las cuales fueron aprobadas por la Comunidad de Madrid en julio de 1984. A partir de la aprobación inicial del PGOU, la concesión de licencia para cualesquiera de los actos contemplados en la normativa, deberá satisfacer la de ambos documentos mencionados, hasta el momento de la aprobación definitiva de este PGOU, en el que se entenderán sustituidas las NNSS por este PGOU a todos los efectos no sujetos a tratamiento transitorio.

### **1.2.3**

El Plan se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente. Las referencias a la Ley del suelo han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/1976 de 9 de abril, y modificado por la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Las referencias al Reglamento han de entenderse hechas al Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/1978 de 23 de junio.

En lo no previsto por estas Normas y, en general, por el Plan, son de aplicación las Normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### **1.2.4**

El PGOU está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria de Ordenación.
2. Información Urbanística.
3. Anejos a la Memoria de Ordenación.
4. Normas Urbanísticas.
5. Anejos a las Normas Urbanísticas.
6. Planos de Ordenación.
7. Programa de Actuación y estudio Económico-Financiero.

### **1.2.5 Vigencia**

El PGOU tiene vigencia indefinida, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva. Procederá la revisión del Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal,

o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualesquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este PGOU.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- d) Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o regional.
- e) Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o de la edificabilidad en una zona, o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o regional.
- f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- g) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, Polígonos y Sectores.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este PGOU en base a los supuestos anteriores, será necesario que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº47.2 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la CAM.

#### **1.2.6 Modificaciones**

Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan. El alcance de la modificación deberá ser coherente con lo previsto en el RP para estos casos en los números 3 y 4 del artº 154. La coherencia deberá justificarse expresamente.

- a) La modificación del Plan deberá tener el grado de precisión propio del Plan General, y comprender un estudio que exponga la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el P.G.O.U.
- b) En su caso, el proyecto de modificación deberá cumplir las prescripciones de la LS en lo que se refiere al Aprovechamiento Tipo.
- c) Los proyectos de modificación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los Arts. 49 y 50 de la LS y 161 y 162 del RP.

#### **1.2.7**

No obstante la vigencia indefinida del PGOU, sus especificaciones para la instrumentación de ciertos aspectos del mismo se ve sujeta a los plazos que para

cada caso se establecen. En el Programa del Plan General quedan inequívocamente expresados los plazos en los que han de desarrollarse las diferentes actuaciones y los casos en los que, por motivo de una eventual dispersión entre lo programado y la realidad, será necesario someter a revisión el PGOU. En tanto no se produce esta revisión, los plazos establecidos serán respetados para la total seguridad del tráfico jurídico, estando vinculados los derechos de los particulares al efectivo cumplimiento de los mismos, sin que proceda alegar derecho a indemnización motivado por la caducidad de los mencionados derechos, siempre que esta no se haya producido por causas imputables a la Administración.

- a) El programa de Actuación del Suelo Urbanizable Programado se revisará cada 4 años.
- b) Si fuese necesario alterar el Suelo Urbanizable Programado, según lo previsto en el Artº 48 de la LS y 158 del RP, deberá tramitarse el correspondiente proyecto de modificación del PGOU
- c) No se podrá incrementar la superficie del Suelo Urbanizable Programado si no se han cumplido las previsiones anteriores del Programa de Actuación referidas a esta clase de suelo para la urbanización, al menos en sus dos terceras partes.

#### **1.2.8**

El PGOU es ejecutivo desde el mismo instante de su aprobación. Dicha ejecutividad implica que sus previsiones son inmediatamente eficaces. La delimitación de Áreas de Reparto, Sectores, Polígonos o Unidades de Ejecución lleva implícita la declaración de utilidad pública de las previsiones previstas en el PGOU para aquellos, y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios, en particular por lo que se refiere a los integrantes de la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el artº 3 de la LS, en todo lo que fuera necesario al cumplimiento estricto de las determinaciones del PGOU. Todo ello independientemente de lo dispuesto en la Ley para los Sistemas Generales.

#### **1.2.9**

La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible, por parte cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones adjetivas y sustantivas, tanto por la Administración Pública en cualesquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados, ejercitando la acción pública, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 57.2 de la LS.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan General tanto de los terrenos afectados por el mismo en los términos del artº 58 de la LS, como de los planes que desarrollan el PGOU, y de los proyectos de urbanización, a tenor de lo prevenido en el artº 6 de la Ley del suelo.

**1.2.10 Suspensión del planeamiento.**

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la CAM, previos los trámites oportunos, este podrá suspender la vigencia del presente PGOU o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artº 51.1 de la LS y en el artº 163 del RP y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

**SECCIÓN 3. PUBLICIDAD DE LA DOCUMENTACION***Epígrafe 1. Solicitud de información***1.2.11**

Todos los documentos del Plan son públicos, tal y como dispone la LS en su artº 55, y todo administrado tendrá derecho a consultar, en las oficinas municipales, la documentación completa del PGOU, y a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, y previo pago de las correspondientes tasas, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector (55.2, LS).

*Epígrafe 2. Acciones y recursos de los particulares***1.2.12**

La persona que se propusiera realizar actos sujetos a licencia y, en particular, los propietarios de las fincas, sus administradores y técnicos encargados de la redacción de proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito, previo pago de las correspondientes tasas, sobre cualquier duda técnica a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en las Normas para el caso concreto que se contemple. Las peticiones deberán ir acompañadas de un plano de situación de la finca o sector., a escala no menor de 1/2.000.

**1.2.13**

Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas se acreditarán, a efectos del otorgamiento de licencias, mediante cédula urbanística, cuando esta estuviere implantada, previa aprobación de la Ordenanza correspondiente.

**1.2.14**

La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión, que se refiera a venta de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales deberá expresar, en todo caso, la fecha de aprobación definitiva del PP y del PUrb cuando se trate de suelo Urbanizable Programado, el Plan Especial de Reforma Interior, ED y PUrb cuando se trate de suelo Urbano y sujeto a ese

desarrollo, y la del Programa de Actuación Urbanística, PP Y PUrb correspondiente cuando estén localizados en suelo Urbanizable no Programado.

En cuanto a las parcelaciones rústicas en suelo no Urbanizable, se harán constar las fechas de autorización por la CAM, y de la licencia de parcelación expedida por el Ayuntamiento.

**1.2.15**

Asimismo, las obras de demolición, edificación y rehabilitación, y al objeto de facilitar la acción popular, dispondrán de un cartel en el que se exprese el órgano administrativo que otorgó la licencia, número y fecha de expedición, y titular de la misma. En su caso, se hará mención de las preceptivas autorizaciones complementarias, si las hubiere. El incumplimiento de estas prescripciones será considerado como infracción urbanística.

**1.2.16**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del suelo vigente, será pública la acción de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales Contencioso-administrativos, la observancia de la legislación urbanística y del presente Plan.

Si el ejercicio de la acción pública está motivado por la ejecución de obras que se consideran ilegales, podrá ejercitarse hasta cuatro años después de su total terminación (Real Decreto Ley 16/1.981. de 16 de octubre), salvo si se trata de actos de edificación o uso del suelo en zonas verdes o espacios libres, en cuyo caso la acción tiene carácter indefinido.

Todo ciudadano normalmente capacitado para el ejercicio de sus derechos podrá hacer uso de la acción pública sin necesidad de que exista planteada un interés directo y personal en la cuestión planteada.

**1.2.17**

Se estará al régimen de recursos que se establezca por la CAM en el ejercicio de su función legislativa.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrán interponerse recurso contencioso-administrativo ante los Tribunales de la jurisdicción formulando previamente recurso de reposición, de acuerdo con lo establecido en el artículo 126 de la Ley de procedimiento Administrativo y 52 y siguientes de la ley de Jurisdicción citada.

**1.2.18**

Contra los actos o acuerdos de la autoridad o corporación local, cabe recurso de reposición ante la autoridad o corporación que los hubiere adoptado, como requisito indispensable previo a la interposición de reclamaciones o recurso contencioso



administrativo. Deberá interponerse dentro del mes siguiente a la notificación o publicación del acto o acuerdo.

**1.2.19**

Según el Artículo 237 de la Ley del Suelo, los actos de aprobación definitivos de los planes y proyectos que los desarrollen, serán impugnables ante la Jurisdicción contencioso administrativa en los términos prevenidos en el Artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

La publicación y notificación de acuerdos y resoluciones deberá expresar en cualquier caso los recursos que contra los mismos proceda.

***Epígrafe 3. Peticiones.*****1.2.20**

Toda persona podrá dirigir peticiones a los órganos urbanísticos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano, quienes tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

***Epígrafe 4. Información Pública.*****1.2.21**

Una vez aprobados inicialmente toda clase de planes, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle u otros que desarrollen el Plan General, se someterán a información pública durante el plazo previsto en la legislación vigente para cada tipo de instrumento de planeamiento. El mismo trámite será preciso cuando se apruebe inicialmente todo tipo de reformas de cualesquiera de ellos (ver R.D-L 16/1981 de 16 de octubre), a no ser que hayan sido declarados urgentes.

La delimitación de unidades de actuación, ED y PUrb no contenidos en el Plan General, así como la modificación de los que se prevén, se someterá a información pública durante quince días a partir de su aprobación inicial.

**1.2.22**

Si la modificación del Plan General tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, además del trámite normal reseñado la modificación deberá ser aprobada por la CAM, previo informe favorable del consejo de Estado y acuerdo de la Corporación local de Alcalá de Henares, adoptado por quórum de votos favorables de la mayoría absoluta legal de conformidad con lo previsto en el artículo 47 2)i de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Durante el período de información pública todo ciudadano podrá dirigir al Ayuntamiento escrito de alegaciones con exposición, clara y sin formulismos, de

sus ideas o pretensiones sobre el documento puesto en exposición, solicitando que sea tenido al corriente de las sucesivas incidencias que surgieran en la tramitación del expediente.

#### *Epígrafe 5. Interpretación de documentos.*

##### **1.2.23**

Las determinaciones del PGOU, y más concretamente estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

##### **1.2.24**

La información escrita prevalecerá sobre la gráfica. En caso de duda, prevalecen las Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.

##### **1.2.25**

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el más restrictivo, en aras a la mejor defensa del interés colectivo.

##### **1.2.26**

En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que estas impongan, no pudiendo las actuaciones ampararse en la existencia de alguna norma que no satisfaga a cualesquiera de las restantes.

#### *Epígrafe 6. Desarrollo del Plan.*

##### **1.2.27**

Con objeto de completar las determinaciones de este Plan, se elaborarán Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle, en los casos en los que así está previsto.

##### **1.2.28**

Cuando sea necesaria o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el artº anterior, las determinaciones del Plan serán de aplicación directa e inmediata.

##### **1.2.29**

Para completar la regulación urbanística se podrán aprobar, asimismo, Planes Especiales de Protección, Ordenanzas especiales, catálogos y aquellos instrumentos de planeamiento referidos al medio físico que sean necesarios para poder autorizar

las parcelaciones rústicas que pudieran ser solicitadas por debajo de la unidad mínima de cultivo, según lo dispuesto en el artº 14 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, de la CAM.

**1.2.30**

El PGOU se desarrolla a través de actuaciones urbanísticas que se realizan mediante la ejecución sucesiva de etapas completas, que normalmente son las siguientes:

- a) Etapa de planeamiento, para el rango correspondiente del documento.
- b) Etapa de reparcelación, y de organización administrativa de la gestión. Incluye, eventualmente, el proyecto de reparcelación con la distribución de cargas y beneficios, la cesión de suelo al Ayuntamiento cuando proceda, y la delimitación de la contribución a los costes de urbanización.
- c) Etapa de ejecución de la urbanización, que supone la redacción del Proyecto de Urbanización; la ejecución de la infraestructura general; la ejecución de la urbanización interior y de sus conexiones con los servicios generales de la ciudad, y la cesión de las obras de urbanización.
- d) Etapa de ejecución de la edificación, que incluye el proyecto de edificación, su construcción o, en su caso, restauración o rehabilitación.
- e) Etapa de ocupación y uso de la edificación, que supone la ocupación de los edificios y el mantenimiento y conservación de los mismos y de la urbanización.

**1.2.31**

Son situaciones urbanísticas tipo o normales las que resultan de la ejecución completa y satisfactoria de las etapas definidas en el artº anterior. Son situaciones deficientes las restantes. No se autorizarán más actuaciones que las que desarrollen como mínimo una etapa completa, tras haber sido debidamente ejecutadas las anteriores, excepto en los siguientes casos:

- a) Aquellos en los que, siendo posible simultanear la ejecución de las etapas, en su totalidad o en parte, se pueda garantizar la ejecución simultánea de las partes afectadas.
- b) Actuaciones que tengan por objeto regularizar, llevándola a una situación tipo, una situación urbanística deficiente.

**SECCIÓN 4. TIPOS DE AMBITOS Y CONDICIONES MINIMAS****1.2.32**

A los efectos de establecer las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en el desarrollo de estas Normas Urbanísticas, se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- a) Parcela, que es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano.

- b) Manzana, que es una agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías o espacios públicos.
- c) Subpolígono, que es un ámbito adecuado para la ejecución y control de una urbanización por fases.
- d) Unidad de Ejecución, que es el ámbito mínimo de ejecución del planeamiento en suelo Urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales o de alguno de sus elementos o actuaciones aisladas, delimitado para permitir la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas del planeamiento. En suelo urbano, las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas.
- e) Polígono, que es el ámbito de ejecución del planeamiento en que se dividen los sectores, y que tiene entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento, y hace posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización; permitiendo actuaciones independientes y autosuficientes en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipo y espacios libres.
- f) Zona, que es una superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación, usos e intensidades del suelo.
- g) Sector, que es un ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel Parcial, con dimensiones adecuadas a los efectos de las dotaciones de equipamiento comunitario (Sistemas Interiores).
- h) Área de Reparto, que es el ámbito sometido a un mismo Aprovechamiento Tipo, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, quedando la totalidad de ambas clases de suelo incluidas en dichas Áreas de Reparto. De acuerdo con lo dispuesto en la LRRU, en suelo urbano quedan excluidas de las AR los terrenos destinados a Sistemas Generales. En SUP, los sectores incluidos en cada cuatrienio integran una sola AR. Y en SUNP, los ámbitos de cada PAU integran una sola AR.

**1.2.33**

Cuando fuera necesario determinar ámbitos de Unidades de Ejecución o polígonos, por no estar estos delimitados directamente por el Plan General, o cuando proceda la modificación de dichos ámbitos, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos incluidos dentro del ámbito habrán de constituir unidades geográficas o urbanísticas, que podrán ser, en su caso, discontinuas cuando se trate de Unidades de Ejecución.
- b) Su perímetro o perímetros habrán de tener límites claramente identificables.
- c) Los límites habrán de estar definidos de manera que se garantice una adecuada inserción del ámbito en cuestión en la estructura urbanística que les afecte.
- d) Su extensión superficial habrá de permitir la consecución de las dotaciones propias de su nivel.

- e) Cumplirán, asimismo, los requisitos del artº 117 de la Ley del Suelo.

### **CAPITULO 3. CLASIFICACION DEL SUELO**

#### **SECCIÓN 1. SUELO URBANO**

##### *Epígrafe 1. Definición.*

###### **1.3.1**

Se define como Suelo Urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en la documentación gráfica del Plan; únicamente los planos de escala 1/2.000 o escalas más detalladas son válidos para la definición del ámbito de clasificación, careciendo de valor legal la referenciación de suelo Urbano en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

###### **1.3.2**

El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones, simultáneas o alternativas:

- a) Terrenos con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, siempre que estos servicios tengan una capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el Plan sobre dichos terrenos.
- b) Terrenos con ordenación consolidada al ocupar la edificación existente al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la edificación prevista.

##### *Epígrafe 2. División del suelo Urbano.*

###### **1.3.3**

La totalidad del Suelo Urbano queda delimitado a través de Áreas de Reparto de cargas y beneficios. Dichas AR son, a su vez, de cuatro tipos, según su perímetro coincida o no con el de una Unidad de Ejecución (UE) a través de la que se gestiona la correspondiente AR, ya sea esta de nueva creación o existente; además, existe un AR específica para el Casco Histórico.

- a) AR no coincidentes con Unidades de Ejecución: las diversas áreas de ordenanza, incluidos los equipamientos locales que les son propios, se constituyen en Áreas de Reparto de cargas y beneficios. Dado que las áreas de ordenanza cubren únicamente suelo susceptible de ser construido, exceptuándose del mismo el espacio viario, no se considera la inclusión de los sistemas generales en las Áreas de Reparto provenientes del continuo urbano, tal y como autoriza el artº 30.1 de la LRRU.

A los efectos de la delimitación de los Aprovechamientos Tipo de estas AR, se establecen los siguientes para cada una de las zonas a las que dichas áreas se superponen, y cuyos parámetros son coincidentes con los de sus correspondientes Claves de ordenanza:

ÁREA DE REPARTO	APR. TIPO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
02	0,35	
03	1,00	
04	1,00	
05	0,50	
06	1,20 / 1,50	s/normas
07	1,50	
11	0,50	
12	0,75	
14	1,00	
15	0,75	
20	0,50	
30	0,75	
40	1,00	Privadas
41	0,80	

- b) AR coincidentes con Unidades de Ejecución de nueva creación: Las Unidades de Ejecución (UE) cuyas fichas aparecen incluidas en el volumen 1 de los Anejos a estas NN.UU. se constituyen en AR en Suelo Urbano, a ser desarrolladas a través de una única UE.

A los efectos de la delimitación de los aprovechamientos tipo de estas áreas de reparto (AR), se establecen los siguientes para cada una de las existentes:

ÁREA DE REPARTO	APR. TIPO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
UE 1	0,75	
UE 2	0,54	
UE 3	0,58	
UE 4		C. Histórico
UE 5	0,44	
UE 6	0,75	
UE 7	1,00	
UE 8	0,89	
UE 9	0,58	
UE 10		Coincide con edif. existente
UE 11	0,03	
UE 12	1,07	

ÁREA DE REPARTO	APR. TIPO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
UE 13	0,60	
UE 14	0,75	
UE 15	1,34	
UE 16	0,82	
UE 17	0,41	
UE 18	1,59	
UE 19	0,75	
UE 20	0,60	
UE 21	0,84	
UE 22	2,50	
UE 23	1,25	
UE 24	0,64	
UE 25	1,50	

- c) AR coincidentes con Unidades de Ejecución existentes: Son aquellas que se desarrollan a través de un Plan Especial en ejecución. Tienen el Aprovechamiento Tipo que le es propio, derivado de las condiciones impuestas por el mencionado PERI.
- d) Casco Histórico (UE4): Este AR adquiere características singulares en el cálculo del Aprovechamiento Tipo, al estar redactándose su correspondiente Plan Especial de Protección. La expresión de su AT queda definida en la ficha correspondiente del Anejo a estas NNUU, en la que se definen las condiciones particulares, y en la Memoria de Ordenación, en la que se expresan los criterios para la aplicación del AT.

## SECCIÓN 2. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

### *Epígrafe 1. Definición.*

#### **1.3.4**

El Suelo Urbanizable Programado está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales, y grafiados en planos de escala 1/2.000. Carece de valor legal la referenciación de S.U.P. en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo. El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado se realiza a través de Planes Parciales.

*Epígrafe 2. División del suelo Urbanizable Programado.***1.3.5**

El SUP se divide en dos Áreas de Reparto, llamadas AR1 y AR2. Cada una de estas dos AR coincide con una de las dos etapas en las que se programa el SUP de este Plan General, teniendo cuatro años de duración cada etapa.

**1.3.6**

Cada Área de Reparto del SUP se divide en Sectores de planeamiento. Además de estos Sectores, cada AR incluye los ámbitos en los que se concretan los Sistemas Generales adscritos a la misma, sin aprovechamiento lucrativo, mientras que los sectores comprenden las áreas con aprovechamiento lucrativo y sus Sistemas Interiores.

**1.3.7**

Cada sector de planeamiento se desarrolla mediante un Plan Parcial. Los Planes Parciales pueden dividirse en polígonos de actuación.

**1.3.8**

Con independencia de la división en cascada descrita en los artículos anteriores, y a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo, el Suelo Urbanizable Programado de cada etapa está constituido por zonas, atendiendo a su uso.

**SECCIÓN 3. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.***Epígrafe 1. Definición.***1.3.9**

El Suelo Urbanizable no Programado está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales, y grafiados en planos de escala 1/2.000. Carece de valor legal la referenciación de SUNP en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

El desarrollo del suelo Urbanizable no Programado se realiza a través de Programas de Actuación Urbanística (PAU), en las condiciones definidas en el Capítulo 3 del Título II.

*Epígrafe 2. División del SUNP.***1.3.10**

El Suelo Urbanizable No Programado se divide en varios ámbitos en razón a su ubicación geográfica, que se desarrollan mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU). Cada uno de los PAU que puedan redactarse sobre esta clase de suelo integrará una sola AR.



El carácter de cada zona de SUNP se regula a través de la Clave correspondiente en el capítulo 5 del Título V.

## SECCIÓN 4. SUELO NO URBANIZABLE

### *Epígrafe 1. Definición.*

#### **1.3.11**

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

### *Epígrafe 2. División del suelo No Urbanizable.*

#### **1.3.12 Categorías.**

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en cinco categorías:

- a) Suelo No Urbanizable con protección agropecuaria simple.
- b) Suelo No Urbanizable de especial protección agropecuaria.
- c) Suelo No Urbanizable a recuperar por su especial interés ecológico.
- d) Suelo No Urbanizable con protección ecológica simple.
- e) Suelo No Urbanizable con especial protección ecológica.

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de clasificación del suelo.

#### **1.3.13 Infraestructuras y Sistemas Generales.**

En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista para las instalaciones de utilidad pública o interés social. Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el artº 10 del Decreto 69/1983 de la Comunidad de Madrid.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en este PGOU será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

## **TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

---

### **CAPITULO 1. EL SUELO URBANO**

---

#### **SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO**

##### *Epígrafe 1. Requisitos para las actuaciones.*

###### **2.1.1**

De acuerdo con lo previsto en la Exposición de Motivos de la LS, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el Plan, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas que se impongan al propietario dentro de los plazos previstos por el propio Plan.

###### **2.1.2**

En las superficies de suelo Urbano cuya urbanización no alcance los niveles definidos en estas Normas como mínimos, será obligatoria la redacción y aprobación de Proyectos de Urbanización con el contenido que en cada caso resulte necesario.

###### **2.1.3**

Cuando, en función del estado de desarrollo del área afectada, sea necesario -para toda o para parte de la misma- completar la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes, o completar el sistema viario definido en este PGOU con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable, en todo caso, cuando de la envergadura de la intervención o de las características de la Clave de aplicación se pudiera deducir más de una alternativa volumétrica que, por sus características, afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso, el ED abarcará la superficie completa del entorno afectado por la intervención.

###### **2.1.4**

Siempre que, en función del estado de desarrollo del área afectada o de la entidad de la actuación, sea conveniente o necesaria la previsión de jardines, espacios para juegos de niños y/o equipamientos interiores, será obligatoria la redacción y aprobación de un Plan Especial comprensivo de los extremos aludidos.

**2.1.5**

Se redactarán Planes Especiales de Protección y/o Reforma Interior para aquellos ámbitos cuya reordenación esté prevista por este PGOU; así como cuando la reordenación se juzgue conveniente, aun cuando no esté prevista, mientras no contradiga las determinaciones del PGOU. En el primer caso, respetando los ámbitos señalados en el Plan General. En el segundo caso, delimitando el ámbito que su finalidad exija, extremo que habrá de ser debidamente justificado en la Memoria del Plan Especial.

**2.1.6**

Los Planes Especiales que contemplen operaciones de reforma interior no podrán modificar la estructura fundamental de este Plan General de Ordenación Urbana, y deberán justificar su necesidad y/o conveniencia, así como su incidencia sobre el PGOU y su coherencia con este, de acuerdo con el artº 23.3 de la LS. Se considera estructura fundamental del PGOU la estructura general, los usos característicos y los Aprovechamientos Tipo propios de las AR en las que pueda encontrarse enclavado el Plan Especial, siempre que un aumento de las intensidades en un punto señalado por el Plan Especial se vea compensado con una disminución equivalente de aquellas en otros espacios incluidos en la delimitación de aquel. El resto de las magnitudes urbanísticas de carácter geométrico podrán ser replanteadas en el ámbito de un Plan Especial, siempre y cuando la modificación esté convenientemente justificada y documentada, a criterio del Ayuntamiento.

***Epígrafe 2. Gestión del planeamiento en Suelo Urbano*****2.1.7**

Respecto de los ámbitos dotados de Ordenación Gráfica Vinculante, tanto la documentación gráfica como la normativa incluye información suficiente como para considerar desarrollada a nivel de Estudio de Detalle la documentación necesaria para este nivel de desarrollo del planeamiento. Por lo tanto, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, no será necesaria la tramitación del ED para los ámbitos dotados de este sistema (excepto los incluidos en Unidades de Ejecución que deban desarrollar la figura de planeamiento indicada en su ficha correspondiente), siendo necesario dicho ED si su situación es la de Propuesta de Trazado o Volumetría Libre.

**2.1.8**

Cuando, por circunstancias no contempladas por el Plan (defecto de la información gráfica en orden a diferente configuración del ámbito, que altere su superficie en más de un 5%; aportación de estudio de mecánica del suelo que aconseje la redistribución de los volúmenes edificados; existencia de cargas que dificulten la normal ejecución de las obras, u otros motivos excepcionales de análogo rango) fuera necesario reordenar total o parcialmente los volúmenes de un ámbito sometido a Ordenación Gráfica Vinculante, será necesario tramitar un nuevo

Estudio de Detalle, previa demostración de la inviabilidad de la operación. No serán motivos suficientes para la reelaboración los siguientes:

- a) Preferencia de los propietarios por un diseño distinto.
- b) Modificaciones de la propiedad y/o configuración catastral. En todo caso, serán de obligado mantenimiento las cifras correspondientes al aprovechamiento en su valor máximo, alturas máximas, superficies libres y demás condiciones particulares del ámbito. Asimismo, no se podrá proponer la apertura de nuevas vías públicas no previstas ni alterar los usos establecidos para el ámbito.

#### **2.1.9**

Será necesario presentar un Estudio de Detalle para los casos previstos en el artículo 2.1.8, el cual incluirá, además de la documentación mínima exigida para estos documentos, la siguiente:

- a) Justificación detallada del motivo por el cual se propone el cambio.
- b) Estudio comparativo del aprovechamiento y usos, justificando que no existen alteraciones respecto de las previsiones originales.
- c) Superposición de los planos de la solución inicial y la alternativa, mediante un procedimiento gráfico suficientemente claro que permita ponderar las diferencias.
- d) Estudio volumétrico de la solución propuesta.
- e) Plano de soleamiento y sombras en el equinoccio y a las 12h.
- f) Plano de tratamiento de los espacios libres.
- g) Estudio de la relación del ámbito con las edificaciones colindantes. No se autorizarán paramentos medianeros al descubierto que no sean tratados con una solución apta para ser percibida como terminación permanente.

#### **2.1.10**

Cuando sea necesario y así se indique, los propietarios deberán presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según sea el caso), o de compensación, según proceda en función del sistema de actuación. Hasta tanto éste no tenga aprobación definitiva, y hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad los terrenos resultantes -incluidos los de cesión al Ayuntamiento, tales como viales y solares, si procediere- no se podrá admitir a trámite la documentación subsiguiente. Se prohíbe la subpoligonación de los ámbitos a efectos de la reparcelación o compensación.

**2.1.11**

En el caso de que no proceda la reparcelación, el Ayuntamiento adoptará acuerdo declarándola innecesaria, a tenor de lo dispuesto en el artº 188 del RG.

*Epígrafe 3. Intensidades y aprovechamientos del Suelo Urbano***2.1.12**

A los efectos de la determinación de las intensidades de uso admisibles en el Suelo Urbano, se definen los siguientes conceptos:

- a) Aprovechamiento lucrativo real: Es aquel que se expresa en las Claves particulares para cada zona del Suelo Urbano, o en las Fichas de Condiciones Particulares para cada ámbito de Actuación, en términos de metros cuadrados de superficie (o metros cúbicos de volumen) edificables sobre cada metro cuadrado de parcela neta en el caso de las Claves, o sobre la superficie bruta del ámbito de actuación, si así procediere. Se formula a través de un índice de edificabilidad, el cual, aplicado sobre la superficie total de un solar (o de un ámbito de actuación, en su caso), arroja la superficie edificable que le corresponde, y que, normalmente, coincide con los derechos edificatorios que el Plan General concede a cada parcela de Suelo Urbano regulada con una Clave particular, o a cada ámbito de actuación (una vez descontada la edificabilidad de cesión obligatoria no lucrativa) según se expresa en las correspondientes Fichas de Condiciones Particulares.
- b) Aprovechamiento potencial: Es el que, eventualmente, pudiera proponer un Plan Especial para su ámbito de Actuación, en el marco del artº 2.1.6 de estas Normas Urbanísticas. Los ámbitos regulados a través de Planes Especiales de Reforma Interior podrán proponer aprovechamientos potenciales adecuados a las características propias de los indicados ámbitos.
- c) Aprovechamiento diferencial: es la diferencia entre el aprovechamiento potencial y el aprovechamiento lucrativo real, que no es susceptible de ser apropiado por el solar o ámbito sobre el que se aplica, y que sólo se podrá realizar disminuyendo en una cuantía equivalente el aprovechamiento lucrativo real de otros solares u otro procedimiento de los establecidos en la LRRU, previa aceptación expresa del Ayuntamiento.

**2.1.13**

A los efectos de poder establecer las equivalencias en los ámbitos de planeamiento especial, o para aquellas gestiones propias de la política urbanística municipal, se fijan índices de homogeneización tanto para los usos como para las clases de suelo, que expresan el valor que el PGOU atribuye a cada uso global y a cada clase de

suelo en relación con los demás hacia los que, en virtud de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas, pudieran ser realizadas las mencionadas transferencias.

a) Usos globales (dentro de la misma clase de suelo):

	VIV	IND	TER	LIB	COM	ESP
	^	^	^	^	^	^
VIV >	1	0,66	1	-	1,5	0,66
IND >	1,5	1	1,5	-	2,25	1
TER >	1	0,66	1	-	1	0,66
LIB >	-	-	-	1	-	-
COM >	0,66	0,44	1	-	1	0,44
ESP >	1,5	1	1,5	-	2,25	1

(Se dividirán los aprovechamientos por los coeficientes expresados, en el sentido que indican las flechas).

b) Clases de suelo:

De Urbano a Urbanizable Programado: Dividiendo por 0,66

## SECCIÓN 2. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

### *Epígrafe 1. Generalidades.*

#### **2.1.14**

Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en los artículos anteriores, y cuando sea necesario, los propietarios presentarán Proyecto de urbanización del ámbito de actuación, el cual se irá la tramitación legal que le es propia. La finalidad del Proyecto de Urbanización es la de materializar las determinaciones del Plan mediante la construcción de los elementos que están previstos para desarrollar las actuaciones en los ámbitos. Los Proyectos de Urbanización podrán ser también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del Plan para el Suelo Urbano (alineaciones, rasantes, usos). En ningún caso un Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación. Los proyectos de urbanización serán obligatorios en caso que contemplen desarrollos de áreas completas de carácter público que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, normalmente vinculadas a los Planes Especiales de Reforma Interior, sin perjuicio de que puedan ser también exigidos en determinados Estudios de Detalle.

**2.1.15**

Los Proyectos de Urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por la corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que dicten los servicios Técnicos Municipales o, en su defecto, a la “Instrucción para la redacción de los Proyectos de Urbanización en la provincia de Madrid, exceptuando su término municipal”, aprobada por la COPLACO el 17-12-1975, y a las normas que constituyen su complemento. El incumplimiento de las mencionadas especificaciones será motivo suficiente para determinar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

**2.1.16**

Los Proyectos de Urbanización desarrollan ámbitos completos, cuando se trate de este tipo de actuaciones. Queda, pues, expresamente prohibido el establecimiento de fases en los correspondientes ámbitos a efectos de urbanización, excepto en aquellos para los que sus condiciones particulares especifiquen eventualmente lo contrario.

**2.1.17**

El proyecto de urbanización no es un instrumento de planeamiento sino un documento apto para la ejecución de las obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

**2.1.18**

El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del PGOU.

**2.1.19**

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que, para cada tipo de proyecto, se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

1. Movimiento de tierras.
2. Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera espacios que el PGOU fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
3. Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

4. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Red de distribución de energía eléctrica.
6. Red de alumbrado público.
7. Jardinería de los espacios públicos.
8. Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras).
9. Señalización vial.
10. Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

### *Epígrafe 2. Documentación y condiciones.*

#### **2.1.20**

El Proyecto de Urbanización contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

1. Copia de los documentos de este P.G.O.U. que sean precisos para justificar la exacta adecuación del PUrb. a aquel.
2. Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicio, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este documento, y descripción exacta de los materiales a emplear.
3. Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques: a) de información y b) de proyecto.
4. Presupuestos, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.
5. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de obras e instalaciones.
6. Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de los servicios mínimos (artº59 RG) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

#### **2.1.21**

En los Pliegos de Condiciones Económico-Facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de aquellas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

#### **2.1.22**

El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.



**2.1.23**

No se permitirá, en ningún caso, la edificación en cualquier parcela si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:

- a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del ámbito, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
- b) Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar.
- c) Que las cesiones y/o transferencias de aprovechamiento que en derecho correspondan hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento (en el primer caso), o en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos (en el segundo), lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

*Epígrafe 3. Ejecución de las obras de urbanización.***2.1.24**

La aprobación de un Proyecto de Urbanización no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, este expresará claramente desglosado en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento tramitará por separado el Proyecto de Urbanización y el de Edificación, cada uno de ellos según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un Proyecto de Urbanización simple.

**2.1.25**

No obstante lo expuesto en el artículo anterior, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a) Realización de las vías de acceso dentro del ámbito, y su enlace con los servicios generales de la ciudad.
- b) Instalación de los servicios mínimos especificados por el artº82 LS.
- c) En todo caso, y según proceda, los requisitos establecidos al efecto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión de la LS.

**2.1.26**

Una vez concluidas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses.

Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultas del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción definitiva, así como la incorporación a la ciudad de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la aprobación de un proyecto de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la misma.

## **CAPITULO 2. EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

### **SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

#### *Epígrafe 1. Etapas de actuación.*

##### **2.2.1**

De acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo, el Suelo Urbanizable Programado se divide en dos Áreas de Reparto, que son coincidentes con las dos etapas de actuación, cada una de ellas de cuatro años de duración. El AR1 recoge ciertas situaciones transitorias, y se configura mediante Sectores con aprovechamiento, y Sistemas Generales sin aprovechamiento. El AR2 se divide de la misma manera que la anterior, excepto por lo que hace a las situaciones transitorias.

##### **2.2.2 Área de Reparto 1**

Este AR recoge el planeamiento parcial que ha de desarrollarse en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, estando sometidos todos los sectores incluidos en esta etapa al mecanismo del Aprovechamiento Tipo para la compensación de aprovechamientos diferenciales entre sectores, tanto los lucrativos como aquellos de Sistemas Generales que, por su propia naturaleza, carecen de aprovechamiento lucrativo. Se distinguen dos grupos de Sectores en este AR:

- a) El primer Grupo está compuesto por aquellos Sectores afectados por los Planes Parciales vigentes en el momento anterior a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas, los cuales quedan bajo el mismo régimen jurídico que les resultaba aplicable según sus determinaciones. Los mencionados Planes Parciales continuarán ejecutándose de conformidad con lo previsto en los mismos y de acuerdo con los plazos que consten, en su caso, en sus respectivos Planes de Etapas. Las partes que pudieran restar por ejecutar habrán de adaptarse a las previsiones de estructura general establecidas por este Plan General.

- b) El segundo Grupo está compuesto por el resto de los sectores de planeamiento que habrán de desarrollarse a través de Planes Parciales emanados de la ejecución del PGOU, y está sometidos, conjuntamente con los del primer Grupo, al mecanismo del Aprovechamiento Tipo del AR1.

### **2.2.3 Área de Reparto 2.**

Este AR está formada por el conjunto de los Sectores de planeamiento que habrán de desarrollarse a través de Planes Parciales emanados de la ejecución del PGOU, y están sometidos al mecanismo del Aprovechamiento Tipo del segundo cuatrienio.

### **2.2.4**

Los Sectores con aprovechamiento de las AR1 y AR2 se desarrollan cada uno de ellos a través de Planes Parciales. Estos se dividen a su vez, eventualmente, en Polígonos de actuación según las especificaciones de cada Unidad de Ejecución.

### **2.2.5**

Con el fin de equilibrar las necesidades previstas con la oferta de suelo en el mercado libre, dosificar la gestión haciéndola compatible con los recursos municipales y dar cumplimiento a lo dispuesto en la legislación vigente, el Ayuntamiento no admitirá a trámite el desarrollo del AR2 hasta tanto hayan vencido los plazos estipulados en el Plan para el desarrollo del AR1, salvo que existan circunstancias objetivas que hagan precisa una alteración en los ritmos de ejecución.

### *Epígrafe 2. Gestión del Aprovechamiento Tipo.*

### **2.2.6.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la LS y sus reglamentos, se introduce el mecanismo del Aprovechamiento Tipo (AT) en todo el Suelo Urbanizable Programado correspondiente a las AR1 y AR2, incluidos los Sistemas Generales correspondientes al esquema de ordenación propuesto que sean de necesaria consecución a través de este mecanismo. Los Sistemas Interiores del planeamiento parcial quedarán confiados, en cuanto a su captación, a desarrollo de aquel.

### **2.2.7**

Los terrenos afectos a Sistemas Generales tienen aprovechamiento nulo. Para la oportuna compensación de los propietarios afectados, estos pasarán a formar parte de las comunidades reparcelatorias o de compensación que correspondan a Sectores de planeamiento en los que, por contar con exceso de aprovechamiento con respecto al AT del Área de Reparto, los propietarios de terrenos hayan de hacer efectivos sus derechos, según establece el artº 46 y siguientes del RG.

### **2.2.8**

En aquellos casos en los que el aprovechamiento de un Sector sea inferior al AT de su AR, los propietarios de terrenos incluidos en dicho Sector tendrán derecho a ser

bonificados en sus deberes (cesiones) en proporción a la diferencia existente entre ambos aprovechamientos.

### **2.2.9**

De acuerdo con lo previsto en el artº 52 del RG, el Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales tan pronto se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o de compensación en Polígonos con exceso de aprovechamiento en relación al de todo el del SUP.

### *Epígrafe 3. Planes Parciales: requisitos, documentación, condiciones particulares.*

#### **2.2. 10** <sup>1</sup>(Modificación de Plan General de 4 de noviembre de 1992: ámbito sector 20B y artº 2.2.10)

El Suelo Urbanizable Programado se desarrolla mediante Planes Parciales. Dichos Planes Parciales serán redactados y ejecutados de acuerdo con las condiciones particulares que se establecen para cada uno de ellos, y en los plazos dispuestos por el programa del Plan General. Se establecen las siguientes condiciones generales para la redacción de los Planes Parciales.

- a) Los Planes Parciales respetarán, en su diseño, la ordenación prevista en la documentación gráfica de E 1/2000 siempre que es sea vinculante, según se reseña en las Condiciones Particulares del Sector. En caso contrario, y si el Plan Parcial se propone modificar el trazado no vinculante, esto será posible siempre y cuando se justifique convenientemente en la Memoria de aquel el motivo por el que se modifica el diseño.
- b) Podrán admitirse las modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en el PGOU. Respecto de la superficie delimitada, podrán admitirse variaciones del más menos cinco por ciento de la superficie consignada en las condiciones particulares del Sector correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle de la escala del planeamiento parcial. Cuando sea necesario proceder a este tipo de modificaciones, el Ayuntamiento habrá de autorizarlas antes de admitir a trámite el documento de planeamiento. Con el fin de no entorpecer el desarrollo normal del planeamiento en estos casos con trámites suplementarios, se hará constar expresamente la diferencia existente entre zonas verdes de Sistemas Generales y espacios libres de Sistemas Interiores.
- c) Los Planes Parciales habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle, salvo en los casos excepcionales derivados de circunstancias que habrán de justificarse en la Memoria. La escala mínima de la documentación gráfica será 1/2000 para los planos de ordenación, <sup>1</sup>reservándose el Ayuntamiento la

*facultad de exigir la representación a otras escalas de mayor definición, en función de las características de la ordenación, sector, etc.*

Cuando se tramite simultánea y/o conjuntamente el proyecto de reparcelación o de compensación con el PP, existirá un plano de implantación general a escala 1/500. Por motivos excepcionales, tales como existencia de áreas consolidadas, litigios, etc., se admitirá la remisión a ED en zonas muy concretas de los PP, previa autorización municipal, sin que proceda en ningún caso la generalización de este procedimiento.

- d) Las ordenanzas de los Planes Parciales podrán ampliar el contenido de estas Normas Urbanísticas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad normativa de los diferentes documentos de planeamiento.
- e) El Plan de Etapas de los Planes Parciales deberá redactarse en sintonía con las previsiones del programa de Actuación del PGOU, y deberá justificar el cumplimiento de este. En consecuencia, y al objeto de asegurar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los Planes Parciales deberán determinar el desarrollo de los sistemas de Estructura General del PGOU, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.
- f) La Memoria de los Planes Parciales deberá exponer con claridad el aprovechamiento del PP, que debe coincidir con el especificado para el mismo en estas Normas Urbanísticas; su condición de rebasar o de no alcanzar los coeficientes de AT de su Área de Reparto; y qué parte de Sistemas Generales entrarán a formar parte en el reparto de beneficios y cargas del PP. Asimismo, deberá justificar el cumplimiento -o la desviación- de las especificaciones del PGOU, que no podrán ser modificadas más que en los supuestos previstos en los apartados a) y b) de este mismo artículo.
- g) Los Planes Parciales deberán especificar, asimismo, la justificación de la necesidad de la actuación, acompañando su Memoria de los Anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales, y específicamente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura general de la ciudad.

#### **2.2.11**

Para la redacción de los Planes Parciales que desarrollan sus respectivos Sectores de Planeamiento, se estará a lo dispuesto en el Anejo correspondiente a estas Normas urbanísticas, en el cual se detallan las condiciones particulares que afectan a cada Sector.

Los Planes Parciales que eventualmente tuvieran que ser modificados, no podrán alterar la estructura fundamental de este Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con el artº 23.3 de la LS. Se considera estructura fundamental del PGOU la estructura general, incluido el trazado viario de conexión entre sectores contiguos; los usos característicos y los Aprovechamientos Tipo propios de las AR en las que pueda encontrarse enclavado el Plan Parcial. El resto de las magnitudes urbanísticas de carácter geométrico podrán ser replanteadas en el ámbito de la modificación, siempre y cuando esta esté convenientemente justificada y documentada, a criterio del Ayuntamiento.

## **SECCIÓN 2. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

### *Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización: requisitos mínimos, documentación.*

#### **2.2.12**

Las determinaciones del planeamiento del PP se materializan en un Proyecto de Urbanización del Plan Parcial completo o de uno o varios de los Polígonos en los que eventualmente pueda descomponerse, el cual será redactado bien por los servicios propios del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, bien por los particulares.

#### **2.2.13**

El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RG, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

#### **2.2.14**

El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones de planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

#### **2.2.15**

El Proyecto de Urbanización no se aprobará hasta tanto no haya aprobación definitiva para el PP y para el Proyecto de Reparcelación si se tramita conjuntamente con el mismo, salvo que se hubiera tramitado simultáneamente.

**2.2.16**

El Proyecto de Urbanización contendrá las mismas determinaciones, para sus redes y servicios, que se requieren para este tipo de documentos desarrollados sobre suelo Urbano, así como cualesquiera otras que pudieran ser exigidas por los servicios Técnicos Municipales. Las demás especificaciones técnicas para los Proyectos de Urbanización en suelo Urbanizable Programado serán las mismas que, para el suelo Urbano, se detallan en la sección 2 del Capítulo 1 de Título II de estas Normas Urbanísticas.

*Epígrafe 2. Ejecución de los Sistemas Generales.***2.2.17**

La urbanización de los sistemas Generales se realizará mediante su inclusión en los Planes Parciales a los que estuvieren físicamente vinculados; mediante el correspondiente Plan Especial, y/o a través de un Proyecto de Urbanización o de ejecución de viales, según proceda. Dichos proyectos, en lo que les atañe, dispondrán de las mismas especificaciones consignadas en el epígrafe anterior, cumpliendo asimismo con lo dispuesto en la reglamentación específica que les afecte (Reglamento de carreteras, normalización de vías promovidas por la CAM, etc.)

**2.2.18**

La redacción de los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización de los Sistemas Generales se realizará por entidades de derecho público, bien directamente o bien por contrato según las modalidades previstas en la ley. El costo de su realización será asimismo sufragado con cargo a los fondos públicos cuya naturaleza viene especificada en el Programa de Actuación del PGOU.

Para la repercusión de estos costos, si hubiera lugar, el Ayuntamiento podrá arbitrar los mecanismos contributivos que estime imprescindibles, teniendo en cuenta para la elección del sistema el carácter de los Sistemas Generales (al servicio de toda la población).

**2.2.19**

El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono en el que, por tener exceso de aprovechamiento, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios de esos terrenos.

**2.2.20**

El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del RG, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al

acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

**2.2.21**

Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

**2.2.22**

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a su valor urbanístico.

**2.2.23**

En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento previsto en los arts. 134 y siguientes de la LS, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para realizar el aprovechamiento de los terrenos expropiados en los sectores que correspondan.

**2.2.24**

A estos efectos, el Acta de ocupación de terrenos destinados a Sistemas Generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en el artº 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia del aprovechamiento en Suelo Urbanizable que correspondan al Ayuntamiento, y el sector o Polígono del mismo, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

***CAPITULO 3. EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO*****SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

*Epígrafe 1. Condiciones generales para redactar un Programa de Actuación Urbanística. Unidad mínima de ordenación.*

**2.3.1**

El PGOU clasifica como Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos urbanizables cuya puesta en marcha no se tienen cuenta en el Programa de Actuación, siendo necesaria la redacción de Programas de Actuación Urbanística para su desarrollo. La secuencia para la urbanización del SUNP, en orden a la redacción, tramitación y eventual aprobación de documentación, será la siguiente:

- a) Programación por iniciativa pública. Transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento revisará su Programa de



Actuación; en el supuesto caso de que, en este momento, los indicadores contenidos en el Programa del PGOU hayan sido rebasados en la cuantía que aquel establece, programará el suelo necesario para un nuevo cuatrienio. Si, de acuerdo con las previsiones municipales, fuera necesario programar Suelo Urbanizable del actual No Programado, este pasará a formar parte del SUP, constituyéndose en un Área de Reparto independiente, si bien el Ayuntamiento no queda comprometido para su inclusión. En todo caso, la clasificación del SUP cuya procedencia sea de Suelo Urbanizable No Programado, requerirá una revisión cualificada del Programa de Actuación.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá decidir la ejecución de un Programa de Actuación urbanística sin esperar a que transcurra el primer cuatrienio, siempre y cuando las condiciones hagan necesaria dicha medida, por no estarse desarrollando el cumplimiento de los Planes de Etapas del planeamiento Parcial de acuerdo con las previsiones del PGOU, o por cualquier otro motivo que a juicio de la Administración urbanística actuante haga deseable la programación correspondiente.

- b) Programación por iniciativa privada. El Ayuntamiento admitirá a trámite los PAU desarrollados por la iniciativa privada sobre áreas de SUNP previamente fijadas por el Plan, en las condiciones en las que se determinen, las cuales serán fijadas por el Ayuntamiento atendiendo a la existencia o no de más de una propuesta de desarrollo, sobre áreas coincidentes o alternativas. Dichas condiciones tomarán la forma de Bases de concurso para convocatoria de desarrollo de PAU, si procede. Dichos PAU, cada uno de los cuales constituirá un Área de Reparto, serán posteriormente desarrollados a través de Planeamiento Parcial, reparcelación-compensación, Proyectos de Urbanización y proyectos de edificación. Estos documentos cumplirán las mismas condiciones de carácter general que se fijan para el SUP en el capítulo anterior.

### **2.3.2**

Los PAU desarrollarán Áreas de Reparto con características de unidades urbanísticas integradas, según las condiciones que establece el artº 71 del RP. Se establecen unidades mínimas de ordenación y condiciones particulares para las diferentes zonas de SUNP existentes en el término municipal, que habrán de ser tenidas en cuenta en el momento de redactar los PAU como condiciones adicionales a las previstas en la legislación vigente. En tanto no se aprueban los PAU, las construcciones de SUNP se regulan a través del artº 85 de la Ley del Suelo.

### **2.3.3**

Las especificaciones de obligado cumplimiento para las diferentes áreas de SUNP vienen detalladas en el Anejo correspondiente a estas Normas.

*Epígrafe 2. Ejecución de los Sistemas Generales***2.3.4**

Para los terrenos de Sistemas Generales vinculados a la gestión del SUNP serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al SUP con las siguientes salvedades:

- a) Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los Sectores urbanizables de acuerdo con el Aprovechamiento Tipo correspondiente al AR a desarrollar a través de un Programa de Actuación Urbanística, descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento.
- b) Los terrenos de Sistemas Generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbres con anterioridad a la aprobación del PAU correspondiente, y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente, a través del proyecto de compensación o reparcelación oportuno.

**CAPITULO 4. EL SUELO NO URBANIZABLE.****SECCIÓN 1. ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE****2.4.1**

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

**2.4.2**

Las actuaciones en esta clase de suelo estarán sujetas a los derechos, procedimiento y tramitación previsto en el artº 43,3 y en el artº 85 de la LS, y en todo caso con sujeción a las especificaciones de la Clave correspondiente.

**2.4.3**

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa. Para la tramitación de licencias de

parcelaciones rústicas, se estará a lo dispuesto en el Título IV, Capítulo 5, Sección tercera de estas Normas Urbanísticas.

#### **2.4.4**

No se autorizarán, ni podrán ejecutarse, parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni la segregación de fincas de superficie inferior a tal dimensión mínima.

#### **2.4.5**

Dada la propia naturaleza del SNU, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta; o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

#### **2.4.6**

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, tengan o no encintado de acera.
- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.
- d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
- f) Existir publicidad mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

#### **2.4.7**

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización

inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

**2.4.8**

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

**2.4.9**

Se entenderá por núcleo de población dentro del suelo No Urbanizable todo asentamiento humano que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc. que son características de las áreas con destino urbano.

**2.4.10**

Quedarán prohibidas las edificaciones cuya construcción supusiere el peligro de formación de un núcleo de población, entendiéndose como tal cualquier asentamiento de tres o más viviendas que queden inscritas dentro de un círculo de 500 metros de diámetro, o cuando exista acceso o servicios comunes para un conjunto de edificaciones inscritas en dicho círculo, sea cual sea su uso.

**2.4.11 Usos admitidos y prohibidos.**

Los usos propios del suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir: el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas Urbanísticas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas Urbanísticas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

**2.4.12 Carácter de las limitaciones.**

Cualquiera que sea su categoría, el suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

**2.4.13 Actos sujetos a licencia.**

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 1, Título IV de esta Normativa, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

**2.4.14 Normas concurrentes.**

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

**SECCIÓN 2. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.****2.4.15 Desarrollo por Planes Especiales.**

Para el desarrollo de las previsiones de este PGOU en el suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del

Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

#### **2.4.16 Determinaciones.**

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de este PGOU, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal.

### **SECCIÓN 3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**

#### *Epígrafe 1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas*

#### **2.4.17 Obras permitidas.**

En el suelo No Urbanizable simple, y en el especialmente protegido donde las condiciones establecidas para cada categoría lo permitan, solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- a) Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.
- b) Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas Generales.

#### **2.4.18 Obras prohibidas.**

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaren prohibidos de esta clase de suelo.

**2.4.19 Licencia y autorización previa.**

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

**2.4.20 Otras autorizaciones administrativas.**

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, y no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

**2.4.21 Planes Especiales.**

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

**2.4.22 Protección de dominio público.**

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en esta normativa.

*Epígrafe 2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.***2.4.23 Instalaciones de explotaciones agrarias.**

- a) Las edificaciones o instalaciones que se podrá autorizar edificar con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la normativa agraria.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

- b) Viviendas anexas con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:
- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.
  - Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.
  - Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población.
  - Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial.
  - En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.

#### **2.4.24 Licencia municipal y autorización urbanística previa.**

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en el artº anterior están sujetas a licencia municipal, que solo podrá otorgarse previa su autorización de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid según el trámite que determine el Artº 15.1 y 2 de la Ley 4/1984.

#### **2.4.25 Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.**

Las construcciones a que se refieren los párrafos a) y b) del artº 2.4.13 deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que, para el suelo No Urbanizable especialmente protegido se establecen en cada Clave de aplicación.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo



un sólo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una “unidad orgánica de explotación”. Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

#### **2.4.26 Condiciones de uso y edificación.**

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el Título V de esta normativa, para todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en cada clave.

#### **2.4.27 Normativa e Instrucciones Específicas.**

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

### *Epígrafe 3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.*

#### **2.4.28 Licencia y autorización urbanística previa.**

Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización del Consejero de Política Territorial según determina el Artº 7.11 del Decreto 69/1983 en relación con el artº 86 de la Ley del Suelo.

#### **2.4.29 Utilidad pública e interés social.**

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

- a) Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de Órganos Administrativos competentes.
- b) Su consideración de interés social por la Comunidad de Madrid en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el petitionerario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación, y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo el Consejero de Política Territorial quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

**2.4.30 Tipos**

Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

- a) Infraestructura y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de Sistemas Generales municipales que, parcial o totalmente deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.
- b) Instalaciones asociadas al medio rural: Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.
- c) Instalaciones incompatibles con el medio urbano: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los autódromos, grandes instalaciones hípicas, centros de vuelo para vehículos aerolígeros, etc.
- d) Viviendas anexas: Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones impuestas por la normativa para este uso.
- e) Servicio a las obras públicas: instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas de titularidad privada.

**2.4.31. Condiciones de parcela.**

Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en los puntos a) y e) del artº anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en cada Clave de aplicación.

#### **2.4.32 Normativa e Instrucciones Específicas.**

Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

#### **2.4.33 Actuaciones sobre edificaciones existentes.**

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente PGOU se adecuarán a lo señalado en esta Normativa.

- a) Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Órgano Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid.
- b) Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

### ***TITULO III. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO***

---

#### ***CAPITULO 1. GENERALIDADES***

---

##### **3.1.1**

Los particulares podrán, en los términos concretados por las presentes Normas Urbanísticas, redactar Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle en desarrollo de este Plan General.

##### **3.1.2**

Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán las condiciones urbanísticas del mismo.

##### **3.1.3**

A los efectos del adecuado cumplimiento por parte de los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión. Estas entidades podrán revestir no solo las formas previstas en el RG, sino también, en su caso, la de Asociación de contribuyentes prevista en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas con imposición de contribuciones especiales, o de Asociaciones de Régimen General, si así procediere.

**3.1.4**

En todo caso se estará, a los efectos de lo dispuesto en el artº anterior, a las siguientes reglas:

- a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar a la constitución de las correspondientes Juntas de compensación o Asociaciones Administrativas de propietarios, respectivamente.
- b) La ejecución de los Sistemas Generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales se lleve a cabo mediante Proyectos con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la recaudación y distribución de las cargas.
- c) En los diferentes Ámbitos de Actuación que resulten de lo establecido por este Plan General, a los efectos de la mejora de las condiciones del núcleo urbano, se constituirán las correspondientes asociaciones de propietarios y titulares de derechos afectados.
- d) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de polígonos en Suelo Urbanizable o de operaciones de Reforma Interior deberá contar, (si así lo exige el Ayuntamiento), a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

**CAPITULO 2. EL SUELO URBANO****SECCIÓN 1. DERECHO Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO****3.2.1.**

Son derechos de los propietarios del suelo Urbano:

- a) Edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por el Plan, el RG de la LS (Título II) y la LRRU, en cuantía suficiente como para poder patrimonializar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en que se encuentre el mencionado solar.
- b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.
- c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones del Plan o con otras disposiciones municipales. Incluso construyendo pequeños pabellones sin cimentación, dentro de la alineación, destinados a guardería

y depósito de materiales o elementos de construcción, mediante autorización concedida al propietario por el Ayuntamiento.

- d) En general, todos los recogidos en la legislación vigente sobre la materia.

### 3.2.2

Son deberes de los propietarios del Suelo Urbano:

- a) Edificar los solares en el plazo en el que se establezca por el Plan o por el Ayuntamiento en los términos previstos por la ley.
- b) Efectuar las cesiones gratuitas que se desprenden de la ejecución del Plan, si estuvieren afectados por alguna de las actuaciones propuestas, tanto las relativas a los sistemas interiores al servicio de la Unidad de Ejecución (viario, espacios libres de dominio público y centros docentes para las necesidades de la UE), como a cualesquiera otras que vengan especificadas en las condiciones particulares que el Plan General pueda establecer para aquella.
- c) Realizar las transferencias de aprovechamiento urbanístico necesarias para resolver las diferencias entre el aprovechamiento materializable sobre su solar y el susceptible de apropiación, mediante cualesquiera de los modos previstos en la LRRU (acuerdo de cesión o distribución, compra directa, cesión a la administración).
- d) Urbanizar y costear la urbanización que les pudiere afectar, en función de las actuaciones previstas, con arreglo a lo establecido en los arts. 59, 60, 61 y 66 del RG, tanto por lo relativo a los Sistemas Interiores de la U.E. como a la conexión de las redes correspondientes con las generales en el exterior de la misma.
- e) Mantener los solares vallados y en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no hayan de ser edificados. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.
- f) Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamiento y de su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación), incluida la de las dotaciones previstas. Para ello, los Planes Especiales y cualesquiera otros documentos encaminados a desarrollar ámbitos en suelo urbano deberán establecer con precisión los plazos en los que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto y los de la construcción de la urbanización y de la edificación. Estos plazos, si no se hubiese establecido

lo contrario, comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva. La corporación no aprobará Planes ni otros expedientes similares que no especifiquen los plazos previstos para su desarrollo.

## **SECCIÓN 2. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS**

### **3.2.3**

Son derechos generales de los propietarios de edificios:

- a) Su sometimiento a cualquier uso admitido por estas Normas Urbanísticas para la zona en la que esté enclavado.
- b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

### **3.2.4**

Son deberes generales de los propietarios de edificios:

- a) Su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato y decencia. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiere a sus obligaciones. El deber de conservar puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en la sección 3 de este capítulo.
- b) Mantener y conservar los espacios comunes del interior de las manzanas cuando estos existieran, constituyendo a estos efectos la correspondiente Entidad de Conservación.
- c) Mantener y conservar al máximo la tipología y los elementos tradicionales de las edificaciones protegidas, y en especial, las alineaciones, altura y número de plantas, número y proporción de huecos de fachada, tipo y tratamiento de los materiales usados al exterior y en cubierta.

## **SECCIÓN 3. CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS**

### *Epígrafe 1. Conservación de la edificación.*

### **3.2.5**

Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artº 181.1 LS).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artº 181 de la Ley del suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente, si procediese.

### **3.2.6**

Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera oportuno, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime pertinentes, salvo en los casos de urgencia y peligro.

### **3.2.7**

A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que este ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y Artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### **3.2.8**

La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### **3.2.9**

Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el artículo anterior, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

**3.2.10**

A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

**3.2.11**

Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**3.2.12**

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme a los Artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado en este; el cual deberá, asimismo, especificar las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

***Epígrafe 2. Estado ruinoso de los edificios no catalogados.*****3.2.13**

La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, cuando dicho exceso hubiera de ser sufragado por la propiedad del inmueble.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

**3.2.14**

Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que



tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural. Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá una “relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas actuales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
- b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
- c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

**3.2.15**

Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad. El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo:

Vr: Valor de reposición, que se calculará según los costes que, para el momento de la valoración, se consideren normales en el mercado de la construcción.

Ce: Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

Siendo X el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

Cu: Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Los valores del coeficiente de depreciación, tabulados de 10 en 10 años son los siguientes:

101,000000	110	0,728875	210	0,562934
200,977345	120	0,708842	220	0,549475
300,943088	130	0,689782	230	0,536424
400,909380	140	0,671597	240	0,523754
500,877860	150	0,654202	250	0,511440
600,848620	160	0,637523	260	0,499462
700,821452	170	0,621498	270	0,487799
800,796107	180	0,606072	280	0,476433
900,772355	190	0,591197	290	0,465348
1000,750000	200	0,576830	300	0,454528

**3.2.16**

Para los bienes catalogados por este Plan General, los declarados Monumentos Histórico-Artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no se considerará, en el cálculo del costo de reparación, los coeficientes de depreciación por edad o por uso.

**3.2.17**

Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del artº 183 de la Ley del suelo.

**3.2.18**

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de las instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta, por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

**3.2.19**

El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

**3.2.20**

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia de conformidad con lo establecido en el artículo 183.1 de la vigente Ley del Suelo.

**3.2.21**

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada. El Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se hará constar en la petición de los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina; la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera; y certificado de ruina expedido por facultativo competente.

**3.2.22**

Desde la iniciación del expediente, y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo

la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

**3.2.23**

Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente, o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

**3.2.24**

Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo, se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación emitida por el facultativo que designen, acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

**3.2.25**

Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días, que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.
- d) Valoración del edificio.
- e) Relación valorada de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Valoración del coste de reparación y su comparación con el valor actual del edificio o planta afectada, estimando, en su caso, el exceso del 50% de aquel sobre este.
- h) Conclusión y propuesta.

**3.2.26**

Emitido el dictamen pericial, el Ayuntamiento evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**3.2.27**

El Ayuntamiento resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Sufragar, con cargo a fondos propios o de otros entes públicos, la diferencia valorada según lo dispuesto en el artº 3.2.25 g) a los efectos de rescatar el edificio de la demolición.
- c) Declarar el estado de ruina parcial del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

**3.2.28**

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo y a los moradores, aunque no se hubieran personado.

**3.2.29**

Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

**3.2.30**

Las resoluciones serán susceptibles de recurso de reposición, previo al contencioso administrativo, en el plazo de un mes, ante el órgano que dictó el acuerdo.

**3.2.31.**

En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artº 183-4 de la Ley del Suelo y en los Artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente,

en el que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

**3.2.32**

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.

**3.2.33**

La declaración de ruina no comportará orden de demolición si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico.

***Epígrafe 3. Conservación específica del patrimonio catalogado.*****3.2.34 Efectos de la catalogación.**

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del suelo ordena proteger.

En base a la existencia de estos valores, se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964 de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (Arts. 183.2 de la Ley del suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística). Contemplado el supuesto de que el Ayuntamiento de Alcalá de Henares o la CAM pudieran verse obligados a aplicar el artº 66 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del artº 11.2.a. del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara, mediante la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos que se adjunta a estas Normas urbanísticas, la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados. La catalogación implica asimismo la inclusión de los bienes en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales, beneficios de los arts. 59 y 182.3 de la Ley del Suelo y demás normativa vigente relativa a esta materia.

**3.2.35 Deberes de conservación de los bienes catalogados.**

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia, tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del artº 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual

que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que constituyen los deberes de los propietarios de los inmuebles que han sido definidos en este capítulo.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación, entre otros, de los artº. 182.2 y 182.3 de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos, y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

### **3.2.36 Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.**

En aplicación de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, y la aplicación a los bienes catalogados del artº 66 de la Ley del suelo, en consonancia con el artº 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

### **3.2.37 Estado ruinoso de los bienes catalogados.**

Se declarará estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualesquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (Artº 182.2 y 183.2.a) de la Ley del suelo).
- b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (Artº 182.2 y 183.2 B) de la Ley del suelo).

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total

de los elementos estructurales del inmueble, cuantificados en las unidades métricas habituales y clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) con expresión del porcentaje de cada concepto respecto del total de la estructura del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución, con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente; y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas, el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc., distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero si podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

### **3.2.38 Incoación de expediente de ruina.**

El apartado c) del artº 183.2 de la Ley del Suelo, “Circunstancias Urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble”, no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por si sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la CAM, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

- a) Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:
  - ruina física irrecuperable
  - coste de la reparación
  - disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.

- b) Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en el que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (Artº 183.4 de la Ley del suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la CAM, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

#### **SECCIÓN 4. MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO**

##### **3.2.39**

Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en Suelo Urbano podrán practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas Normas. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea la incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima vigente para su zona.

##### **3.2.40**

La aplicación del artº anterior podrá ser sometido a las restricciones que, eventualmente, puedan fijar los Planes Especiales de cualquier índole cuya finalidad sea la conservación del patrimonio histórico-artístico o de las características morfológicas del recinto sobre el que se aplicare.

##### **3.2.41**

Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido en el Título IV de estas Normas.

##### **3.2.42**

Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de la Clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inedificables por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie que impida el cumplimiento de la Clave, se atenderán a este procedimiento: el Ayuntamiento, a



instancia del propietario de la parcela o solar inedificable, examinará la situación de las parcelas colindantes, y actuará según el estado de las mismas de alguna de las formas siguientes:

- a) Si alguno de los solares colindantes está inedificado, acordará la reparcelación obligatoria entre la totalidad o parte de ellos, de manera que se obtengan solares edificables. El número de solares incluidos en el ámbito sometido a reparcelación obligatoria será determinado por el Ayuntamiento, de manera que el procedimiento reparcelatorio sea lo más breve posible.
- b) Si todos los solares colindantes están edificadas, se examinarán las características de las edificaciones colindantes, pudiendo darse dos casos: que alguna de ellas tenga una edad superior a los cincuenta años, o bien que todas sean de edad inferior a los cincuenta años.
  - En el caso de que exista edificación colindante de edad superior a los cincuenta años, no procederá la regularización inmediata de la situación, debiendo aguardar el propietario del solar inedificable para ejercer sus derechos en el momento en que la edificación colindante sea sustituida, según el procedimiento establecido en el apartado a). Esta limitación no será aplicable en los casos en los que se prevea un uso del solar de los previstos en la Clave de aplicación, exceptuando el de vivienda.
  - En el caso de que toda la edificación colindante tenga una edad inferior a los cincuenta años, y si las características del solar lo permiten, el Ayuntamiento autorizará la edificación con cualquier uso de entre los previstos en la clave de aplicación, siempre que se respeten la totalidad de las condiciones generales y particulares que le afecten en razón del uso que se haya elegido.

### **3.2.43**

Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de nueva planta, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicita construir. En el caso de que exista alguna parcela o solar inedificable e inedificado, iniciará el procedimiento reparcelatorio de oficio denegando la concesión de la licencia solicitada.

### **3.2.44**

La reparcelación, tanto si se trata de un procedimiento normal como de uno abreviado, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el RG.

### **3.2.45**

No se admitirá la reparcelación discontinua para la regularización de solares inedificables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo

de los mínimos de la Clave; a este respecto, no regirán las salvedades que se contemplan en las Claves respecto de la fecha del plano catastral.

**3.2.46**

Las agregaciones catastrales en suelo Urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación, por lo que queda excluida la posibilidad de desarrollar Estudios de Detalle que modifiquen la volumetría de la ordenación, salvo los indicados en el Plan General o los que surjan como consecuencia de la redacción de Planes Especiales.

**SECCIÓN 5. VIGENCIA DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN****3.2.47**

Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de los ámbitos en Suelo Urbano tendrán vigencia en tanto los propietarios los desarrollen de acuerdo con las previsiones del Plan. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de manera que se asegure el cumplimiento de las previsiones del Plan General.

**3.2.48**

Se entiende que las previsiones han sido incumplidas en aquellos casos en los que se transgredan injustificadamente los plazos que, para cada actuación, vengan fijados en el documento que la ampara.

***CAPITULO 3. EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO*****SECCIÓN 1. DERECHOS Y DEBERES EN EL SUP****3.3.1**

Son derechos de los propietarios del Suelo Urbanizable Programado:

- a) Redactar los instrumentos de planeamiento que los desarrollan, en cumplimiento de las previsiones del PGOU.
- b) Cuando su suelo esté afectado por Sistemas Generales o posea un aprovechamiento inferior al Tipo, hacer efectivos sus derechos en aquellos Sectores con exceso de aprovechamiento, formando parte de la reparcelación de los mismos en razón a la superficie aportada.

**3.3.2**

Son deberes de los propietarios de SUP:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:
  - Los terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en un Sector o Unidad de Ejecución, según se fije en los planos de ordenación,

con independencia de la oportuna compensación que se produce a través del mecanismo del Aprovechamiento Tipo.

- Los terrenos destinados a los Sistemas Interiores propios del Sector o Unidad de Ejecución, cuya cuantía no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación del anexo de dotaciones del RP.
  - El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del Sector o Unidad de Ejecución, totalmente urbanizado.
- b) Ceder el exceso de aprovechamiento, cuando lo haya, para compensar a los propietarios de los sectores deficitarios de aprovechamiento.
- c) Urbanizar y costear la urbanización, tanto en lo relativo a los Sistemas Interiores del Sector o Unidad de Ejecución como a la conexión de las redes correspondientes con las generales, en el exterior de los mismos.
- d) Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamiento, su gestión y ejecución, especialmente en cuanto a la construcción de la urbanización propia de las dotaciones sociales, comerciales y escolares previstas, ajustándose a lo establecido en el artº 3 de la Ley 4.84 de la C.A.M. Para ello, los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto y los de la ejecución parcial o total de la urbanización, incluso la correspondiente a las superficies de cesión obligatoria y gratuita de los Sistemas Interiores.

En el caso de que no se hubiesen fijado en las figuras de planeamiento citadas, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 1 año.
  - Iniciación de las obras de urbanización: 2 años y medio. A estos efectos no se considerará interrumpido el cómputo del plazo por el sometimiento a aprobación del Proyecto de Urbanización cuando éste incumpla las determinaciones legales o del planeamiento que desarrolle.
  - Edificación, concesión de la licencia: 4 años.
  - Ultimación de las obras de edificación: según las especificaciones de la licencia.
- e) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.
- f) Cuando los sectores de planeamiento se encuentren cruzados por o estén inmediatos a las vías férreas, regularán el uso y ordenación del suelo,

respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria, estableciéndose una banda mínima de inedificabilidad de 17 metros contados a partir del borde de la zona de dominio público (artº 5.21.1 de estas NN.UU.).

Las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbanizable incluirán la obligación, por parte del ente urbanístico actuante, del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, no creará ningún nuevo paso a nivel, planeándose el cruce de las redes viaria y peatonal con la vía férrea a distinto nivel.

## **SECCIÓN 2. VIGENCIA DE LOS SISTEMAS DE ACTUACION**

### **3.3.3**

El incumplimiento de las obligaciones derivadas de la redacción y ejecución del planeamiento parcial facultará al Ayuntamiento para ordenar el cambio en el sistema de actuación, de manera que se asegure el cumplimiento de los plazos previstos en el Plan.

### **3.3.4**

Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de los ámbitos en suelo Urbanizable Programado tendrán vigencia en tanto los propietarios los desarrollen de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de manera que se asegure el cumplimiento de las previsiones del Plan General.

### **3.3.5**

Se entiende que las previsiones han sido incumplidas en aquellos casos en los que se transgredan injustificadamente los plazos que, para cada actuación, vengan fijados en el documento que la ampara.

## ***CAPITULO 4. EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO***

### **SECCIÓN 1. DERECHOS Y DEBERES DEL SUNP**

#### **3.4.1**

Son derechos de los propietarios del SUNP:

- a) Edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la LS y dentro de las limitaciones establecidas por estas Normas Urbanísticas.

- b) Proponer al Ayuntamiento la relación del correspondiente PAU en las condiciones establecidas en el Cap.3 del Título II de estas Normas.

**3.4.2**

Son deberes de los propietarios de SUNP:

- a) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.
- b) Las áreas de SUNP cruzadas por o inmediatas a las vías férreas, regularán la edificación y el uso y ordenación del suelo respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria, estableciéndose una banda mínima de inedificabilidad de 20 metros a ambos lados de las vías.

Las actuaciones urbanísticas de SUNP incluirán la obligación, por parte del ente urbanístico actuante, del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, no crearán ningún nuevo paso a nivel, planeándose el cruce de las redes viaria y peatonal con la vía férrea a distinto nivel.

**3.4.3**

Queda expresamente prohibida la extracción de áridos, el vertido de materiales y la modificación de la topografía del terreno que no responda a su normal aprovechamiento agrario.

**SECCIÓN 2. VIGENCIA DE LAS DISPOSICIONES DE LOS PAU****3.4.4**

Los PAU establecerán con claridad el periodo de vigencia de sus disposiciones. El no cumplimiento de las mismas, una vez aprobados los PAU, facultará el Ayuntamiento para adoptar las medidas oportunas que, en consonancia con lo que se pueda disponer en las Bases para la programación, aseguren el cumplimiento de los objetivos del Plan General.

***CAPITULO 5. EL SUELO NO URBANIZABLE*****3.5.1.**

Son derechos de los propietarios de SNU:

En aquellos casos en los que ello venga autorizado por el Plan, edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la LS y dentro de las limitaciones establecidas por estas Normas Urbanísticas, así como por el régimen urbanístico aplicable a esta clase de suelo.

**3.5.2**

Es deber de los propietarios de SNU mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos.

**TITULO IV. TRAMITACION Y PROCEDIMIENTO****CAPITULO 1. GENERALIDADES****SECCIÓN 1. ACTOS Y SUJETOS SOMETIDOS A CONCESION DE LICENCIA****4.1.1**

Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa los actos relacionados en el artº 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de la Ley 4/84 de la C.A.M. y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

**4.1.2**

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artº 180 de la LS cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

**4.1.3**

La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta haya sido concedida, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio al amparo de lo dispuesto en el RD. Este principio rige de manera muy especial en las áreas de interés arqueológico, para las que la concesión de la licencia de cualquier tipo de obra que afecte al subsuelo viene necesariamente precedida por la emisión de informe arqueológico y, eventualmente, excavación, con independencia de que el Ayuntamiento pueda expedir certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

A estos efectos, los trámites previos a la obtención de licencia para las áreas de interés arqueológico estarán a lo dispuesto en el Capítulo 19 del Título V de estas Normas Urbanísticas.

**4.1.4**

Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes urbanísticos, estarán sujetos al pago de los

derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas fiscales municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

**4.1.5**

Al otorgar licencia, el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco puede ser invocada o aducida por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que, en el ejercicio de las actividades correspondientes, puedan incurrir.

**4.1.6**

Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas, en los servicios municipales o en los restos arqueológicos. Para responder de esta obligación, deberá constituir una garantía del 6% del coste que resulte de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, según el proyecto presentado.

**4.1.7**

Con la licencia que se expida, se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por los Servicios Técnicos Municipales, y con el sello de la Corporación, ejemplar que deberá conservarse en la propia obra durante su ejecución, y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen. Asimismo, la licencia -o copia de la misma- deberá conservarse en la obra a disposición de los agentes municipales, y en la valla de la obra, en lugar visible desde el espacio público. Se exhibirá modelo municipal acreditativo de la concesión de la licencia.

**4.1.8**

Si, durante la ejecución de la obra, se cambiase de Director Facultativo o de empresa constructora, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de cinco días.

**SECCIÓN 2. TRAMITACION DE LICENCIAS, INSPECCION Y PUBLICIDAD****4.1.9**

Las licencias sólo se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de este Plan General. En los casos de actuaciones en áreas de interés arqueológico, será necesaria la tramitación previa de informe arqueológico. La motivación en la denegación de las licencias deberá estar fundada en incumplimiento del Plan, de cualesquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, de las conclusiones del informe arqueológico

que, eventualmente, pudieran condicionar la licencia, o de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

**4.1.10**

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse al ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un mes, resuelva:

- a) Ejercer sus facultades de revisión de la licencia, por entenderla ilegal en todo o en parte.
- b) Tenerla por expedida sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

**4.1.11**

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del suelo, de sus Reglamentos o de este Plan General.

**4.1.12**

El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.

**4.1.13**

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente, excepto por lo referente a resultados imprevistos de las prospecciones arqueológicas previas, las cuales pueden, eventualmente, dar lugar a actos ulteriores. En caso de incumplimiento, por parte del interesado, de la obligación de aportar aquellos documentos que le hubieren sido requeridos por el Ayuntamiento porque este los considerase necesarios para la tramitación de la licencia, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo establecido en el artº 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**4.1.14**

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios, o a los usos previstos.



**4.1.15**

Las licencias de obras podrán concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, que deberá presentarse en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la obtención condicionada de la licencia, transcurrido el cual caducará la eficacia de la licencia concedida.

**4.1.16**

Se establecen cuatro modalidades de tramitación, acordes con el grado de complejidad de control que haya de ejercer la autoridad local sobre la ejecución del acto sometido a concesión de licencia.

***Epígrafe 1. Licencias T1 (Tramitación abreviada).*****4.1.17**

Se trata de licencias que afectan a obras de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía (artº 9, Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales), previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

***Epígrafe 2. Licencias T2 (Tramitación normal).*****4.1.18**

Se trata de licencias que afectan a obras de suficiente entidad como para precisar de responsable facultativo de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Alcaldía o de la Comisión de Gobierno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

***Epígrafe 3. Licencias T3 (Tramitación especial)*****4.1.19**

Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, requieren la tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante quince días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento del Alcalde o de la Comisión de Gobierno su eventual concesión. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los Servicios Técnicos Municipales como las alegaciones que puedan producirse en el período de exposición al público de la documentación aportada. El período de quince días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente de acuerdo de la

Comisión Informativa, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

Requerirán tramitación especial todas aquellas licencias que se soliciten para la construcción de edificios y otras instalaciones que se hallen incluidos en sectores o áreas de protección de visualizaciones (los cuales deberán, en ese caso, completar la documentación en el sentido descrito en el Título V, Capítulo 20, Sección 2ª de estas Normas Urbanísticas); así como las que se especifican en el Capítulo 2 y siguientes de este mismo Título.

#### **4.1.20**

En virtud de lo dispuesto en los artº 3 y 73 de la LS, cuando la licencia afecta a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad o altere las condiciones estéticas a las que, en virtud de estas Normas, pueda estar sometida una edificación, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que sean competentes para asesorar en materia de la que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se relacionarán en el Acta de la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente.

#### **4.1.21**

Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos sustanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los interesados y/o presuntos perjudicados del acto para cuya ejecución se solicita licencia. Las alegaciones que puedan presentar dichos presuntos lesionados serán tenidas en cuenta asimismo para la Corporación, y relacionadas en el Acta en la que conste el acuerdo adoptado.

#### *Epígrafe 4. Licencias T4 (Tramitación previa ante la C.A.M.).*

#### **4.1.22**

Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento previo establecido en el artº 44.2 del RG.

#### *Epígrafe 5. Exacciones.*

#### **4.1.23**

El Ayuntamiento procederá a la fijación de las exacciones que procedan en concepto de tasas por trámite administrativo, sin perjuicio del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras que, en su caso, se devengue.

### *Epígrafe 6. Inspección.*

#### **4.1.24**

Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal o superiores, una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho días de antelación el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los Servicios Técnicos Municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

#### **4.1.25**

Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los Servicios Técnicos Municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo, y el efecto de permiso de inicio de obras. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

#### **4.1.26**

Si hubiere lugar, en el Acta de Replanteo Previo se relacionarán” los árboles existentes, su porte y proyección y todas las características que colaboren a definir su estado actual. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, las talas parciales que el Ayuntamiento autorice. Se fijarán medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de las mismas.

A partir del momento de la firma del Acta de Replanteo Previo pueden dar comienzo las obras.

#### **4.1.27 Volantes de control.**

El Ayuntamiento podrá establecer volantes de control a cumplimentar mediante las oportunas inspecciones realizadas por los técnicos municipales en las siguientes fases de ejecución de las obras de nueva planta y/o ampliación:

- a) Enrase de cimentación.
- b) Techo de planta baja.
- c) Techo de la última planta.
- d) Finalización de la obra.

Para el casco Histórico, y si así lo dispone el Ayuntamiento o el Plan Especial que haya de redactarse, podrá establecerse un volante de control de los materiales a

emplear, previa inspección de muestras de tamaño suficiente por los Servicios Técnicos Municipales y/o Comisión Local del Patrimonio Artístico.

#### *Epígrafe 7. Publicidad.*

##### **4.1.27**

Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

##### **4.1.28**

El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

#### *Epígrafe 8. Caducidad y renovación de la licencia.*

##### **4.1.29**

Las licencias poseen un período de vigencia de seis meses, de acuerdo con lo dispuesto en el artº 17 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, evacuada por la CAM. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características.

##### **4.1.30**

La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la firma del Acta de Replanteo Previo a la que se refiere el epígrafe 6 de esta Sección, a efectos del cómputo de su vigencia.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley citada en el artº anterior, las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y en su caso, la prórroga de aquellas, por una sola vez, por causa justificada y por otros seis meses.

Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueren interrumpidas durante un periodo superior a tres meses, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses; o si, en el plazo de seis meses, no se hubiera realizado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15% de la misma, medida sobre el presupuesto aprobado por la Corporación Municipal; o si en los quince meses contados a partir de la concesión de la licencia no se hubiera realizado el 50% de la obra; o si no se hubiese

terminado ésta en el plazo de treinta meses. Los plazos quedarán prorrogados en el supuesto de que se produzcan paralizaciones de las obras por mandato u orden judicial.

La caducidad de las licencias, una vez cumplidos los plazos indicados, será expresa, mediante la incoación del oportuno expediente de caducidad.

**4.1.31**

Las licencias de obra caducan asimismo por incumplimiento de los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, cuando sea patente la imposibilidad de terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas. De no contar con prórroga anterior, y habiéndose alcanzado la fase de coronación o cerramiento (si dicha fase fuere característica del tipo de obra en ejecución), podrá solicitarse una prórroga definitiva por plazo adecuado, no superior a seis meses.

**4.1.32**

Caducan también las licencias presuntas por el transcurso del plazo de seis meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso al que se ha aludido en artículos precedentes.

**4.1.33**

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes

**4.1.34**

Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, y hasta tanto los Servicios Técnicos Municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

**4.1.35**

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas previstas en el artº siguiente.

**4.1.36**

Para las obras ejecutadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del suelo.

### **SECCIÓN 3. PROCEDIMIENTO**

#### **4.1.37**

Con independencia de las formas de tramitación de las licencias, se establecen modalidades en cuanto a la naturaleza de las mismas, según la definición que para cada zona se determina en la documentación gráfica y de acuerdo con las definiciones de los artículos siguientes.

#### *Epígrafe 1. Zonas de aplicación directa (I)*

#### **4.1.38**

En las zonas de Suelo Urbano grafiadas en planos bajo esta modalidad, basta aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, siempre de acuerdo con la forma de tramitación y categoría de licencia que le sea de aplicación.

#### *Epígrafe 2. Zonas con ordenanza gráfica vinculante (II)*

#### **4.1.39**

En las zonas de Suelo Urbano grafiadas en planos bajo esta modalidad, será necesario ceñirse a la volumetría que se incluye en las especificaciones gráficas del Plan para dicha zona, no admitiéndose otras variaciones dimensionales que aquellas que razonablemente se deriven del cambio de escala, y sin que las mismas puedan afectar al aprovechamiento fijado ni a la geometría de los espacios públicos.

#### *Epígrafe 3. Epígrafe 3. Zonas con propuesta de trazado. (III).*

#### **4.1.40**

En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad, las especificaciones gráficas son solo orientativas, por lo que podrán ser alteradas siempre que se mantengan sus características básicas (conexiones, jerarquías), que son las definidas en las fichas particulares adjuntas para cada zona afecta a esta modalidad. El solicitante fundamentará su cambio aportando cuanta documentación estime necesaria para apoyar la modificación de la volumetría, tramitando -tanto si aquella se modifica como si se mantiene- el correspondiente Estudio de Detalle. La tramitación será, en este caso, tipo T3, para cualquiera de los actos sometidos a licencia.

#### *Epígrafe 4. Zonas de remisión a ordenaciones anteriores (IV)*

#### **4.1.41**

Las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad se encuentran incluidas en ámbitos que poseen una figura de planeamiento en grado de ejecución; en ellas será

preciso cumplir las especificaciones tanto del documento que las formula como de esta normativa, en todo lo que no contradiga a aquel.

*Epígrafe 5. Ámbitos urbanos remitidos a planeamiento a desarrollar (V).*

**4.1.42**

En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad, será necesaria la presentación y tramitación de los documentos urbanísticos del rango que corresponda, con anterioridad a la solicitud de la licencia. No se establecen otras limitaciones a la volumetría que la que se desprenda de la aplicación de las Claves correspondientes (cuando estas sean de aplicación obligatoria), con independencia del cumplimiento de las especificaciones estéticas que se incluyen en el Título V. En estos casos, conjuntamente con el código, se grafia en planos el símbolo apropiado para establecer la concordancia entre la documentación gráfica y las fichas de condiciones particulares de los ámbitos, que se incluyen anejas a estas Normas Urbanísticas. En los ámbitos codificados con esta modalidad que se encuentran consolidados en el momento de la aprobación de este PGOU, y cuya renovación no está contemplada en el mismo, la documentación gráfica no hace referencia al instrumento de planeamiento que, eventualmente, hubiera de amparar la supuesta renovación; el cual sería determinado, en su momento, por los Servicios Técnicos Municipales.

**CAPITULO 2. LICENCIAS EN SUELO URBANO**

---

**SECCIÓN 1. PARCELACIONES**

*Epígrafe 1. Requisitos.*

**4.2.1**

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión de parcelas que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

**4.2.2**

La licencia de parcelación urbanística podrá concederse simultáneamente con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y/o con los de aprobación definitiva de los Planes que incluyan planos parcelarios con la configuración de las parcelas. En estos supuestos, no obstante, la licencia de parcelación se formalizará individualizadamente junto con la Cédula Urbanística de cada unidad predial resultante.

**4.2.3**

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística, y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable. En este sentido, será necesario que la parcelación no dé como resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.

**4.2.4**

A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artº 95-2 y 96-3 de la LS, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y de gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos, se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

***Epígrafe 2. Documentación.*****4.2.5**

Las licencias de parcelación se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.
- b) Planos de estado actual a escala mínima 1/1000, en el que se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes, y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala mínima 1/1000, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
- d) Propuesta de Cédula Urbanística de cada parcela resultante.



*Epígrafe 3. Tramitación.***4.2.6**

Se otorgará licencia tipo T2 (Tramitación normal) a las solicitudes de parcelaciones en suelo Urbano.

*Epígrafe 4. Vigencia.***4.2.7**

La licencia de parcelación en suelo Urbano tendrá vigencia indefinida.

**SECCIÓN 2. DERRIBOS.***Epígrafe 1. Requisitos.***4.2.8**

Será necesario, para poder conceder una licencia de derribo, que venga acompañado del proyecto básico que lo sustituya, salvo en caso de ruina inminente.

Si se pretende derribar un edificio catalogado, será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con el procedimiento especificado en estas Normas.

**4.2.9**

Una vez obtenida la declaración de ruina, si se encuentra en zona sometida a protección ambiental, será requisito para obtener la licencia de derribo asegurar suficientemente ante el Ayuntamiento, mediante el levantamiento de un Acta, el compromiso de reposición de los elementos ornamentales recuperables, los cuales serán relacionados en el Acta. En estos casos, el proyecto de obra nueva deberá justificar claramente la reutilización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

Los derribos se realizarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle si no se dispone de un sistema de contenedores móviles. La Dirección Facultativa será responsable de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado previo informe de los servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el Vº Bº de su Dirección Facultativa, cuando por razones del alejamiento del centro de la población u otras causas justificadas se pueda alterar la aplicación estricta del horario señalado. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias. La utilización de explosivos requerirá autorización específica del Ayuntamiento.

### *Epígrafe 2. Documentación.*

#### **4.2.10**

La licencia de derribo se concederá en base a la aportación de la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la demolición y que será, como mínimo, la siguiente:

- a) Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- b) Proyecto básico de obra nueva, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- c) Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en el caso de que el edificio a derribar se encuentre en una zona protegida en la que las Normas exijan su reposición, si los hubiere.
- d) Fotodocumentación del edificio a derribar.
- e) Cuando se trate de demolición de un elemento que goce de protección individualizada para el que se haya obtenido declaración de ruina con compromiso de recuperación, reedificación o acondicionamiento, se añadirá la documentación correspondiente según lo dispuesto en el título V, capítulo 20, Sección 3, de estas Normas Urbanísticas.

### *Epígrafe 3. Tramitación.*

#### **4.2.11**

Si el edificio estuviera catalogado, se otorgará licencia de obra tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y tipo T3 (tramitación especial) para la obra nueva. Si el edificio no estuviera catalogado, se otorgará licencia tipo T2 para la obra nueva, siempre y cuando se hubiera presentado un proyecto de ejecución.

### *Epígrafe 4. Vigencia.*

#### **4.2.12**

La vigencia de una licencia de derribo será de seis meses hasta el inicio del mismo, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

## **SECCIÓN 3. VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

### *Epígrafe 1. Requisitos.*

#### **4.2.13**

Para la concesión de una licencia de este tipo es preciso que la parcela esté libre de edificaciones excepto de aquellas que se vayan a mantener; no contravenga el resto de la normativa del Plan, y tenga la condición de solar conforme a lo previsto en el artº 82 de la LS.

*Epígrafe 2. Documentación.***4.2.14**

Se requieren los siguientes documentos:

- a) Plano con la alineación oficial de solar o, en su defecto, fotocopia del Plano Catastral.
- b) Proyecto de ejecución visado por el Colegio Oficial correspondiente a técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.
- c) Si está incluido en algún área de protección arqueológica, informe arqueológico negativo, según lo dispuesto en el Título V, capítulo 19, de estas Normas Urbanísticas.

*Epígrafe 3. Tramitación.***4.2.15**

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

*Epígrafe 4. Vigencia.***4.2.16**

La licencia tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

**SECCIÓN 4. APEOS.***Epígrafe 1. Requisitos.***4.2.17**

Si se trata de apeos derivados de la ejecución de obras necesarias pero no causadas por patología en la edificación, los mismos requisitos que para obras de reforma (Sección 9). Si se trata de apeos necesarios para asegurar fallas estructurales de súbita aparición, se estará a lo dispuesto en el artº siguiente.

**4.2.18**

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando

las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

Si se trata de un derribo o vaciado importante el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a los Servicios Técnicos Municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal exigirá, a quien corresponda, que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

#### *Epígrafe 2. Documentación.*

##### **4.2.19**

En cualquier caso, se exigirá proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras, y visado por el Colegio Oficial que proceda.

#### *Epígrafe 3. Tramitación.*

##### **4.2.20**

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

#### *Epígrafe 4. Vigencia.*

##### **4.2.21**

La licencia de una obra de apeo tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio de la misma, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior.

### **SECCIÓN 5. VALLADOS**

#### *Epígrafe 1. Requisitos.*

##### **4.2.22**

Podrá solicitarse licencia de vallado para ejecutar este tipo de obra en un solar, tanto en el caso de irse a realizar inmediatamente una obra nueva como en el caso de que se trate simplemente de un vallado indefinido, en tanto se construye la obra principal.

**4.2.23**

En cualquier caso, en toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,8 metros de ancho para peatones.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra; por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estas estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la vía pública.

***Epígrafe 2. Documentación.*****4.2.24**

Será necesario presentar un presupuesto de la valla y un croquis de su situación y sistema constructivo. El Ayuntamiento podrá exigir la construcción de vallas normalizadas, de acuerdo con el diseño que faciliten los Servicios Técnicos Municipales.

*Epígrafe 3. Tramitación.***4.2.25**

Procede la tramitación de licencia tipo T1 (abreviada).

*Epígrafe 4. Vigencia.***4.2.26**

La licencia de vallado tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio del mismo si se refiere a un solar sobre el que no se prevean obras inmediatas; y una vigencia igual a la de la licencia que ampare la obra que se trata de proteger en todos los demás casos, si la licencia de vallado se hubiere tramitado independientemente de aquella.

**SECCIÓN 6. OBRA NUEVA EN AREAS DE REPARTO NO COINCIDENTES CON UE***Epígrafe 1. Requisitos.***4.2.27**

Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar, o cumpla con las condiciones previstas en los artº 40 y 41 del RG. La concesión de licencias de este tipo, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Existir licencia de parcelación o, si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cesiones urbanísticas asignadas por el planeamiento al Área de Reparto a que, en su caso, pertenezca el solar, o, si se actúa por reparcelación económica, tener satisfecho el saldo que corresponda a la parcela en la cuenta de liquidación.
- c) Contar el AR con los servicios de luz, agua, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de actuación exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas Urbanísticas.
- d) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes actuaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

**4.2.28**

Asimismo, será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable. En este caso, el Ayuntamiento habrá de adoptar la decisión que proceda según lo expuesto en los artº 3.2.42 y siguientes de estas Normas y en los artº 40 y 41 del RG.

*Epígrafe 2. Documentación.***4.2.29**

Se exigirá la siguiente documentación:

- a) Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.  
Este tipo de documento no es válido para la obtención del permiso de inicio de las obras, por lo que, en el plazo de tres meses contados a partir de la concesión de la licencia, se habrá de presentar el correspondiente proyecto de ejecución.
- b) Autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el artº 22 del Reglamento de servicios de las Entidades Locales.
- c) En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas
- d) Cuando la licencia se refiera a un edificio comprendido en ámbitos especiales (casco histórico, áreas de interés arqueológico, Planes Especiales), será necesario asimismo presentar la documentación específica justificativa de haber dado cumplimiento a las determinaciones del Plan para dichas áreas, de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Título V de estas Normas.
- e) Documentación acreditativa. de haber formalizado la cesión a favor del Ayuntamiento, si así correspondiere, del 15% del Aprovechamiento Tipo correspondiente al AR, así como de las operaciones derivadas de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que eventualmente hubiera que realizar en cumplimiento de las disposiciones de este PGOU y de la LRRU; todo mediante el procedimiento administrativo que regule el Ayuntamiento en el momento de crear el Registro municipal de Transferencias Urbanísticas.
- f) En todos los casos se adjuntará a la documentación un calendario de ejecución de las obras.

*Epígrafe 3. Tramitación.***4.2.30**

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal). La tramitación será T3 (especial) si, a juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar

perjuicios a terceros., con independencia de los plazos reglamentarios fijados para la decisión municipal, y del régimen de subrogaciones vigente.

#### *Epígrafe 4. Vigencia.*

##### **4.2.31**

La vigencia de una licencia de obras de nueva planta será de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

## **SECCIÓN 7. URBANIZACION**

#### *Epígrafe 1. Requisitos.*

##### **4.2.32**

Las obras incluidas en un Proyecto de Urbanización no precisan licencia, la cual se entiende concedida con el acuerdo de aprobación definitiva de aquél, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que pueda condicionarse el inicio de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaran pendientes.

##### **4.2.33**

Cuando las características del ámbito de actuación así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá redactar de oficio el proyecto de Urbanización para asegurar la necesaria coherencia entre la urbanización circundante y la de dicho ámbito. En todo caso, será necesario respetar rigurosamente las calidades de la urbanización que se establezcan por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

#### *Epígrafe 2. Documentación.*

##### **4.2.34**

Deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Proyecto de Urbanización, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá venir desglosado por capítulos independientes para cada clase de obra o servicio.
- b) Fianza que garantice la correcta terminación de las obras a realizar, en la cuantía que disponga el Ayuntamiento, constituida en cualesquiera de las formas admitidas por la legislación local o por las que dicte el Ayuntamiento.
- c) Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que se estimen convenientes.



- d) Si la zona a urbanizar se encontrase incluida en algún área de interés arqueológico, se aportará informe arqueológico negativo, o se garantizará el cumplimiento de las condiciones del mismo.

*Epígrafe 3. Tramitación.*

**4.2.35**

Los Proyectos de Urbanización se aprobarán por los Ayuntamientos, debiendo estarse a lo dispuesto por el artº 6 del Real Decreto Ley de 16 de octubre de 1981.

*Epígrafe 4. Vigencia.*

**4.2.36**

La vigencia de una licencia de urbanización será de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

**SECCIÓN 8. OBRA NUEVA EN AREAS DE REPARTO COINCIDENTES CON UE**

*Epígrafe 1. Requisitos.*

**4.2.37**

Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva en este tipo de AR, que previamente la urbanización de las mismas cumpla con lo dispuesto en el artº 41 del RG. Asimismo, deberán haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en el Plan o Estudio correspondiente.

*Epígrafe 2. Documentación.*

**4.2.38**

Se presentará la siguiente documentación:

- a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) La suficiente documentación que se considere necesaria para demostrar con claridad que se cumple con la disposición volumétrica prevista, en su caso, en este PGOU para los edificios de la Unidad de Ejecución correspondiente.
- c) Si la Unidad de Ejecución se encontrare incluida en algún área de interés arqueológico, se aportará el informe arqueológico negativo, y si este es positivo, se justificará el cumplimiento de las condiciones del mismo.
- d) Documentación acreditativa de haber formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento, del 15% del Aprovechamiento Tipo correspondiente al AR, así como de las operaciones derivadas de las Transferencias de

Aprovechamiento Urbanístico que eventualmente hubiera que realizar en cumplimiento de las disposiciones de este PGOU y de la LRRU; todo mediante el procedimiento administrativo que regule el Ayuntamiento en el momento de crear el Registro Municipal de Transferencias urbanísticas.

### *Epígrafe 3. Tramitación.*

#### **4.2.39**

Las licencias de obra nueva en este tipo de AR serán del tipo T2 (normal) salvo si se refieren a áreas dotadas de algún tipo de protección, en cuyo caso serán del tipo T3 (especial). Si se presentan los proyectos a trámite simultáneamente con el Proyecto de Urbanización, la validez de la licencia queda condicionada al cumplimiento previo de lo previsto en el Epígrafe dedicado a ese tipo de proyectos.

### *Epígrafe 4. Vigencia.*

#### **4.2.40**

La vigencia de la licencia será de seis meses hasta el inicio las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

## **SECCIÓN 9. REFORMAS EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS**

### *Epígrafe 1. Requisitos.*

#### **4.2.41**

Las reformas en edificios no catalogados serán autorizadas sin requisitos previos, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el cual sea necesario obtener autorización de apertura.

### *Epígrafe 2. Documentación.*

#### **4.2.42**

Si la reforma no afecta a elementos estructurales, el expediente aportará planos con el grafismo necesario para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen. Asimismo, se adjuntará un presupuesto de las obras.

#### **4.2.43**

Si la reforma afecta a elementos estructurales, se presentará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el artículo anterior.

**4.2.44**

Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por el Plan, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.

**4.2.45**

Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y si procediera, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artº 22 del Reglamento de servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso, la alteración de uso vendrá claramente expuesta en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

*Epígrafe 3. Tramitación.***4.2.46**

Procede tramitación T1 (abreviada) si la obra afecta exclusivamente a elementos interiores no estructurales del edificio. Se realizará tramitación T2 (normal) si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, pero se afectasen los elementos estructurales del edificio. Si además se propusiese un cambio de uso, la tramitación será del tipo T3 (especial) con citación personal a los eventuales perjudicados.

*Epígrafe 4. Vigencia.***4.2.47**

La vigencia de una licencia para obra de reforma será de seis meses hasta el inicio de las obras, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

**SECCIÓN 10. REFORMA Y/O OBRA NUEVA EN EDIFICIOS CATALOGADOS***Epígrafe 1. Requisitos.***4.2.48**

Se estará a los necesarios para reformas en edificios no catalogados, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de catalogación en la que estén incluidos

**4.2.49**

Para los edificios con protección, y en tanto se desarrolle, en su caso, el planeamiento especial que detalle estos extremos, se autorizarán las obras que, en

función de los diferentes grados de protección, se definen en el Título V, Capítulo 20, de estas Normas Urbanísticas.

### *Epígrafe 2. Documentación.*

#### **4.2.50**

Será exigible la correspondiente a reforma o a obra nueva, según el caso, siendo necesaria en todo caso la elaboración del proyecto por un arquitecto, y visado en el Colegio oficial de Arquitectos de Madrid. Además, se exigirá la presentación de fotodocumentación en color por cuadruplicado y en tamaño mínimo 13x18 cm de los elementos afectados, sean estos interiores o exteriores, en la que pueda observarse con total claridad la situación y estado actual de los elementos que se pretende reformar; así como la superposición de plantas, alzados y secciones proyectadas sobre las existentes.

En el caso de obras que afecten al aspecto exterior del edificio, la documentación habrá de completarse con los alzados de la manzana en la que se encuentra el edificio, en su situación actual y propuesta, a escala y con técnica de representación apropiada para comprender el impacto que la reforma u obra nueva vayan a causar en el entorno.

Asimismo, y en función de los diferentes grados de protección del edificio, en el capítulo 20 del Título V de estas Normas Urbanísticas se detalla la documentación complementaria que es necesario aportar en cada caso, según se trate de una obra de consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación o demolición.

### *Epígrafe 3. Tramitación.*

#### **4.2.51**

Procederá, para cualquiera de los casos, tramitación T3 (Especial). La misma será realizada a través del Ayuntamiento, el cual, en ausencia de planeamiento especial consolidado, enviará el expediente a la comisión Local de Patrimonio u organismo competente.

### *Epígrafe 4. Vigencia.*

#### **4.2.52**

Para las obras de referencia, la vigencia de la licencia será de seis meses, con las salvedades establecidas en el capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

#### **4.2.53**

Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento

en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto se resuelve el expediente, el cual puede conducir a un levantamiento de la suspensión o a una renovación de la licencia (artº 16 del Reglamento de servicios).

El solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contado desde el momento de la paralización de las obras. Si, con motivo de los mencionados hallazgos, se estimase la necesidad de modificar -y aún suprimir la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, con independencia de los demás derechos indemnización que en justicia pudieran corresponder.

## **SECCIÓN 11. REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION**

### *Epígrafe 1. Requisitos.*

#### **4.2.54**

De acuerdo con el artículo 60.1 de la Ley del suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como “fuera de ordenación”, por encontrarse incluidos en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b) Los que, en más de un 50% de su volumen o superficie, estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas Urbanísticas, con los de equipamiento asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o por sus instrumentos de desarrollo.
- c) Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, rebasen otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad u ocupaciones máximas asignadas por el PGOU.

#### **4.2.55**

La condición de edificio fuera de ordenación no es aplicable a los edificios catalogados o protegidos, o incluidos en áreas remitidas al planeamiento especial, en tanto que estos instrumentos de desarrollo del PGOU establecen las determinaciones aplicables a dichos edificios.

#### **4.2.56**

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la Clave de la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no

alcance la superficie o frente mínimo exigido, siempre y cuando dichas construcciones no estén incluidas en los conceptos que definen la edificación inadecuada en el artº 5.5c del Reglamento de Edificación Forzosa. A estas edificaciones:

- a) No las será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares previsto en el artº 153.3 de la LS.
- b) No se les considera que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición, a efectos del artº 183.2-c de la LS.

**4.2.57**

El que enajenare terrenos no susceptibles, según el Plan, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación. En general, para la enajenación de terrenos se estará a lo previsto en el artº 62 de la LS.

**4.2.58**

De acuerdo con el artº 60.2 de la LS, en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

- a) Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad. Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta, y cualquier otro de análogas funciones.
- b) Se considerarán obras de aumento de volumen, aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del existente en el momento de la aprobación del Plan.
- c) Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el COAM, superen el 100 por cien del valor actual de inmueble.
- d) No producirá, por sí sola, el incremento del valor de expropiación la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, a no ser que esté prevista su expropiación en un plazo superior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada en razón de que su alineación exterior sobrepase la oficial establecida en este Plan.

**4.2.59**

Toda obra de reforma en edificios considerados fuera de ordenación, deberá servir para armonizar con este Plan las partes, servicios e instalaciones afectadas, y por

consiguiente no se autorizarán aquellas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

*Epígrafe 2.Documentación.*

**4.2.60**

Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo esta hubiera de producirse en el futuro. Este compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo dicho documento para optar a la concesión de licencia.

*Epígrafe 3.Tramitación.*

**4.2.61.**

La tramitación será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los epígrafes precedentes.

*Epígrafe 4.Vigencia.*

**4.2.62**

La vigencia será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los epígrafes anteriores.

**SECCIÓN 12. PRIMERA OCUPACION**

*Epígrafe 1. Requisitos.*

**4.2.63**

Se requerirá licencia de primera ocupación para autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, aun cuando estuvieren exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

*Epígrafe 2. Documentación.*

**4.2.64**

Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, se presentará la siguiente:

- a) En los casos de uso residencial, cédula de habitabilidad, u otros instrumentos calificadores que pudieran, en su caso, proceder razón del uso mencionado.

- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes en razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan con motivo de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las Compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente a las de edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

### *Epígrafe 3. Tramitación.*

#### **4.2.65**

Será del tipo T2 (normal). La licencia de primera ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, y el plazo para su concesión o denegación será de un mes, salva reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de la licencia de primera ocupación por transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

#### **4.2.66**

La licencia de primera ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los promotores, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de la común de naturaleza civil o penal que le sea propia.

#### **4.2.67**

La ocupación de un edificio o instalación carente de licencia de primera ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la posterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la eventual clausura de la instalación o edificio afectados.

### *Epígrafe 4. Vigencia.*

#### **4.2.68**

La vigencia de una licencia de primera ocupación es indefinida.



**SECCIÓN 13. APERTURA***Epígrafe 1. Requisitos.***4.2.69**

Requieren este tipo de licencia todas las actividades que pretendan realizarse en el término municipal y que, en razón de su naturaleza, estén incluidas entre las previstas en estas Normas Urbanísticas, ya sean de nueva implantación, ampliación o modificación de las preexistentes.

Los titulares de las actividades están obligados a solicitar esta licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titular, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedaran sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

**4.2.70**

La concesión de licencia de apertura está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, así como de la reglamentación técnica que le sea de aplicación, en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

**4.2.71**

Para la obtención de una licencia de apertura se estará a lo dispuesto para cada caso por los Servicios Técnicos Municipales, por el Reglamento mencionado en el artº anterior, así como por lo previsto en el artº 22 del Reglamento de servicios.

**4.2.72**

En los inmuebles considerados fuera de ordenación solo se permitirá el cambio de uso a actividades compatibles con los de la Clave de la zona, y en las condiciones que fije el Ayuntamiento.

*Epígrafe 2. Documentación.***4.2.73**

Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, siempre que fuere necesario a juicio de los Servicios Técnicos Municipales se presentará la siguiente:

- a) Un Proyecto Técnico en el que se detalle la actividad, sus características, proceso de fabricación, materiales que han de almacenarse, tratarse, etc., y garantías de seguridad, si fuese necesario, que el peticionario ha previsto.

Cuando así proceda, su Memoria contendrá un Anexo justificativo de cumplimiento de los niveles de impacto que se establece para las actividades industriales en el Título V de estas Normas

- b) Presupuesto de la instalación, con valoración de la maquinaria y/o utensilios a instalar.
- c) Certificación final de obras, cuando la naturaleza de la actuación haya requerido dirección técnico-facultativa.

**4.2.74**

Cuando sea previsible que la actividad pueda irrogar molestias a terceros, el Ayuntamiento recabará información de los vecinos circundantes situados en un área que será delimitada por los servicios Técnicos Municipales en razón de la naturaleza del uso previsto.

**4.2.75**

La misma documentación será exigible cuando se modifique el uso o proceso de fabricación amparado por la primera licencia.

***Epígrafe 3. Tramitación.*****4.2.76**

Será del tipo T2 (normal) para las actividades inocuas, y del tipo T3 (especial) para aquellas que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, pudieran irrogar molestias a terceros o la naturaleza de la actividad así lo aconsejare.

***Epígrafe 4. Vigencia.*****4.2.77**

La vigencia de una licencia de apertura es indefinida. No obstante, las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, y las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducan automáticamente. El Ayuntamiento podrá conceder prórroga por un período igual al descrito para cada caso, si así lo solicita por escrito el interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

**CAPITULO 3. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO****SECCIÓN 1. SECCION UNICA****4.3.1**

Previa a la obtención de licencia en SUP, será necesaria la redacción y ejecución del planeamiento parcial hasta que el terreno alcance la condición de solar,

permitiéndose no obstante la edificación y urbanización simultáneas con arreglo a lo dispuesto en el artº 42 del RG.

Quedan por tanto prohibidas las licencias que amparen operaciones de volumen a cuenta.

#### **4.3.2**

Como excepción a lo expuesto en el artículo anterior, se admitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación en los siguientes casos:

- a) Edificios que el Plan declare fuera de ordenación, pero para los que las condiciones particulares del Plan Parcial establezcan un plazo de permanencia igual o superior a los quince años. En este caso, regirán las condiciones expuestas en la Sección del Capítulo anterior para las obras de reforma.
- b) Edificios compatibles con el desarrollo del planeamiento parcial tal y como el mismo se prevé desde este Plan General. Únicamente se autorizarán obras de reforma, sujetas a lo dispuesto en la sección del Capítulo anterior, dedicada a este tipo de obras.
- c) Obras provisionales, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

### **CAPITULO 4. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

#### **SECCIÓN 1. SECCION UNICA**

##### *Epígrafe 1. Requisitos.*

#### **4.4.1**

Las licencias en SUNP se concederán exclusivamente para los casos previstos en el artº 85.2 de la LS.

##### *Epígrafe 2. Documentación*

#### **4.4.2**

La que, en cualquier caso, le corresponda en función del tipo de obra de la que se trate, dentro de las autorizadas por el artículo anteriormente mencionado. Para ello se remitirá a la sección correspondiente del Capítulo 3 de este mismo título.

##### *Epígrafe 3. Tramitación.*

#### **4.4.3**

Será del tipo T2 (normal) cuando se refiera a construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y que se ajusten en su caso a los planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así

como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

#### **4.4.4**

Será del tipo T4 (tramitación previa ante la C.A.M.) cuando se trate de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. En este caso, se estará a lo dispuesto para las licencias en Suelo No Urbanizable.

#### *Epígrafe 4. Vigencia*

#### **4.4.5**

La que, en cualquier caso le corresponde función del tipo de obra de la que se trate dentro de las autorizadas por el artículo 85.2 de la LS. Para ello, remitirse a la sección correspondiente del Capítulo 3 de este mismo Título.

### ***CAPITULO 5. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE***

#### **SECCIÓN 1. PROCEDIMIENTO**

##### **4.5.1.**

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo No Urbanizable siguiendo el procedimiento establecido legalmente para su tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes o normas de la Consejería de Agricultura, Agencia del Medio Ambiente y calificación del SNU hecha por este PGOU, así como cuando el objeto de la licencia sean construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. En estos casos, será preceptivo el informe de la CAM.

En el caso de edificios existentes en SNU para los que pudiera proceder la aplicación del régimen de Fuera de Ordenación, regirán las condiciones expuestas para este tipo de edificios en suelo Urbano.

##### **4.5.2**

Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en suelo No Urbanizable a instalaciones de Utilidad Pública e Interés social, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar que no formen núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la CAM, mediante el procedimiento que recoge el artº 43.3 de la LS y 44.2 del RG.

**4.5.3**

El procedimiento a seguir será el siguiente:

- a) Se iniciará el expediente mediante petición del interesado, haciéndose constar los siguientes extremos:
  - Nombre, apellidos y domicilio.
  - Emplazamiento y extensión de la finca en la que se pretende construir, reflejados en un plano de situación referido al catastral, y acompañado de las escrituras de propiedad. Para la justificación de que no se forma núcleo de población en el plano, se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 500 metros.
  - Características de las obras que se pretenden realizar, adjuntando memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.
  - Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o Interés Social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
- b) El Ayuntamiento informará la petición, atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el SNU se prevén en este PGOU.
- c) Posteriormente, se elevará el expediente a la CAM, la cual informará según proceda, sometiéndolo a información pública durante quince días.
- d) En caso de acuerdo favorable, el interesado completará la documentación relativa a la petición de licencia de obras, que tramitará ante el Ayuntamiento para su resolución definitiva.

**SECCIÓN 2. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y PROSPECTIVAS***Epígrafe 1. Requisitos.***4.5.4**

Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos, la cual no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.

**4.5.5**

No se concederán licencias de este tipo sobre suelo clasificado como Urbano, Urbanizable, No Urbanizable protegido y No Urbanizable sin protección que se sitúe a menos de 500 metros de cualesquiera de las clases de suelo anteriormente enunciadas.

*Epígrafe 2. Documentación.***4.5.6**

Se aportará la siguiente:

- a) Memoria explicativa de las actividades que se pretenda desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstas y de la duración propuesta de la explotación.
- b) Exposición de las precauciones a adoptar para no alterar el medio ambiente y el paisaje.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en el que se pretende realizar la actividad o, en su defecto, autorización notarial del propietario de los terrenos.
- d) Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5.000, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle debe expresarse el estado en el que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, y las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.
- e) Cuantificación numérica del volumen de los trabajos a realizar.
- f) Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para afianzar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de la licencia.
- g) Si la zona se encontrare incluida en algún área de interés arqueológico, informe arqueológico negativo, o, en su caso, justificación de las medidas adoptadas en función de lo que disponga el mencionado informe.

*Epígrafe 3. Tramitación.***4.5.7**

Procederá la tramitación T3 (especial). El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas fundadas por parte de los particulares, derivadas -de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.

*Epígrafe 4. Vigencia.***4.5.8**

Será la establecida por el Ayuntamiento en base a la justificación razonada del solicitante referente a la duración que se solicite.

**SECCIÓN 3. PARCELACIONES RUSTICAS.***Epígrafe 1. Requisitos.***4.5.9 Concepto de parcelación.**

Por parcelación se entiende, a efectos de estas Normas Urbanísticas, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el Título II, capítulo I de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, siendo nula de pleno derecho cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artº 14 de la citada Ley 4/1984.

**4.5.10 Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.**

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia, deberán ser antes autorizadas por la comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería, e informe del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, según determina el artº 14 de la Ley 4/1984.

*Epígrafe 2. Documentación.***4.5.11 Documentación de la solicitud de autorización.**

La documentación que deberá contener la solicitud será la siguiente:

- a) Memoria justificativa, tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de este Plan General, en donde se deberá recoger:
  - Objetivos de la parcelación.
  - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
  - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro

dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

- b) Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de este PGOU.
- c) Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.
- d) De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la consejería de Política Territorial, o la de Agricultura y Ganadería, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 16/84 de la comunidad de Madrid.

#### **4.5.12 Edificaciones existentes.**

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del artº 15 de la Ley 4/1.984 o de las determinaciones de esta Normativa.

#### **4.5.13 Licencia y autorizaciones anteriores.**

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

#### **4.5.14 Protección de dominio público.**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.



#### **4.5.15 Expropiaciones**

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

### **SECCIÓN 4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**

#### *Epígrafe 1. Requisitos*

##### **4.5.15**

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada consejería.

Si se trata de una instalación de interés social, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

#### *Epígrafe 2. Documentación.*

##### **4.5.16**

La documentación mínima que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

- a) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:
  - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
  - Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión, a escala mínima 1/500.

- b) Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior. Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.
- c) Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de este PGOU.
- d) Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000 de no ser este plano el del Catastro de Rústica como documentación complementaria.
- e) Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social, se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
- f) Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
- g) Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de estas Normas Urbanísticas
- h) Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

#### **4.5.17**

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la consejería de Agricultura y Ganadería o la Política Territorial, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

#### ***Epígrafe 3. Tramitación.***

#### **4.5.19**

Será del tipo T4. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la Licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido

el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considera caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### *Epígrafe 4. Vigencia.*

##### **4.5.20**

La vigencia de una licencia de obras de este tipo será de seis meses hasta el comienzo de las mismas, con las salvedades establecidas en el Capítulo anterior para las eventuales prórrogas.

### ***TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN***

---

#### ***CAPITULO 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO***

---

##### **5.1.1**

A los efectos de una correcta interpretación de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

#### **SECCIÓN 1. ALINEACIONES Y RASANTES**

##### *Epígrafe 1. Alineaciones.*

##### **5.1.2**

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente Plan o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, las alineaciones serán las que constan en el plano correspondiente.

##### **5.1.3 Alineación exterior o de calle.**

Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

##### **5.1.4 Alineación interior.**

Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable, estando fijada por el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

**5.1.5 Alineación fija de fachada.**

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales o retranqueos a partir de la planta segunda, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presente normativa. En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máxima, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en su totalidad.

***Epígrafe 2. Rasantes y retranqueos.*****5.1.6 Rasante oficial.**

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

**5.1.7 Rasante actual.**

Es el perfil longitudinal de las vías actuales.

**5.1.8 Retranqueo a fachada.**

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones en las Claves particulares de aplicación.

**5.1.9 Retranqueo a lindero.**

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación: fachadas o medianerías.

En las Claves industriales se autorizará la instalación, en la franja de retranqueo, de pequeños cuerpos exentos de la edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos del cálculo de la edificabilidad.

En todo caso, el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

#### **5.1.10 Chaflán.**

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada.

Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

### **SECCIÓN 2. FRENTE DE SOLAR.**

#### **5.1.11 Definición.**

Es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

#### **5.1.12 Frente mínimo.**

Es la longitud mínima de frente de solar que determina, entre otros parámetros, el carácter de edificable o no edificable de cada parcela.

Como excepción a lo anterior se consideran edificables aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que, estando recogidas en el catastro de Hacienda de 1986 y/o en la documentación que acompaña al presente Plan general, su frente edificable sea superior a 4,5 metros y su superficie sea mayor de 40 metros cuadrados.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

#### **5.1.13 Frente máximo.**

En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

### **SECCIÓN 3. FONDO DE SOLAR**

#### **5.1.14 Definición.**

Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

**5.1.15 Fondo máximo de parcela.**

En las zonas que se indique podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

**SECCIÓN 4. FONDO EDIFICABLE****5.1.16 Definición.**

Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de una determinada planta.

**5.1.17 Fondo máximo edificable.**

Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela, establecida bien en las Normas particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrolle el presente Plan General.

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, salve cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario o se acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo.

**SECCIÓN 5. PARTE DE PARCELA (O DE SOLAR) EDIFICABLE****5.1.18 Definición.**

Es la parte de parcela (o de solar) comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, como limitación suplementaria a la aplicación de las condiciones particulares de posición de cada Clave, lo que constituye un área de movimiento.

## **SECCIÓN 6. SUPERFICIE OCUPADA**

### **5.1.19 Definición.**

Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si éstos existieran.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento.

Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, los siguientes porcentajes:

- CLAVE 01 - Según disponga al efecto el Plan Especial de Protección.
- CLAVES 02, 03, 06, 10, 11, 12, 13, 14, 42 - Coincidiendo con superficie ocupada.
- CLAVES 04, 05, 15, 20, 30, 40, 41 - 70%
- CLAVES 07, 21, 31 - El 100% de la superficie total del solar.
- CLAVES 50, 51 - Según la proporción establecida en la propia clave.
- RESTO DE LAS CLAVES - Coincidiendo con la ocupación señalada, en cada caso, en la regulación que le corresponde.

Tampoco computarán, en el recinto del casco Histórico, los muros de fachada cuando éstos sean construidos empleando técnicas tradicionales (muros de carga).

## **SECCIÓN 7. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE (SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA)**

### **5.1.20 Definición.**

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento, instalaciones o servicios que estén vinculadas a los usos de las plantas superiores, en las Claves en que esto se permita; y las destinadas a trasteros y/o instalaciones técnicas del edificio que se sitúen por encima de la altura máxima de la edificación, tal y como viene definida en el epígrafe 5.1.3.

Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del Coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de condiciones de la presente normativa (fondo edificable, superficie ocupada, etc.). Los cuerpos volados, en las Claves en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

#### **5.1.21 Coeficiente de edificabilidad.**

Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma, o la superficie total (UE) de la actuación, incluyendo sistemas Interiores (en el caso del suelo Urbanizable) o cualquier tipo de calle y área de cesión en los demás casos.

### **SECCIÓN 8. SUPERFICIE LIBRE**

#### **5.1.22 Definición.**

Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

#### **5.1.23 Patio de parcela o de luces.**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y rodeado por la edificación principal.

#### **5.1.24 Patio de manzana.**

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios

#### **5.1.25 Patio inglés**

Es el patio de parcela por debajo de la Rasante Oficial Actual de la acera o terreno.

#### **5.1.26 Plazas y jardines al servicio del Ámbito de Actuación.**

Son aquellas áreas previstas como tales en el presente Plan General, o en los documentos que lo desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc.



Sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garaje, o aparcamiento, privado o público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 metros de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc., que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios, en los lugares indicados por el Ayuntamiento.

## **SECCIÓN 9. ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

### **5.1.27 Definición.**

Es la distancia que media entra la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

### **5.1.28 Altura mínima libre de plantas.**

Es la mínima altura libre que se permite para una planta se fija en 3,60 metros para la planta baja con posible acceso desde la calle, salvo en edificios de dos plantas, en los que la altura mínima de la planta baja será de 3 metros; y de 2,50 metros para las demás plantas.

En el caso de que se disponga la edificabilidad de manera tal que dé lugar a entreplanta, que no ocupe más del 50% de la superficie de la planta baja afecta a dicha disposición, la altura libre mínima en la zona de la planta baja que se encuentre bajo la proyección de la entreplanta podrá tener 2,50 metros. Dicha entreplanta tendrá al menos la mínima altura libre.

En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea menor de 1,65 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

### **5.1.29 Altura máxima libre.**

Será de 4 metros para la planta baja, y de 3 metros para las restantes cuando la clave fije la altura en número de plantas. En caso contrario, la altura máxima será libre.

### **5.1.30 Forjados.**

Cuando, por motivos del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes a las plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 25 cm. en los situados entre pisos, y de 30 cm. para los de cubierta. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm, no admitiéndose dicho espesor para cálculos efectuados en edificios residenciales.

## SECCIÓN 10. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION

### 5.1.31 Definición <sup>2</sup>(Modificación de Plan General de 14 de febrero de 2001: Artº 5.1.31, 6.7.8 y 6.8.8 sobre altura máxima de edificación)

La altura máxima de la edificación es la que medida entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. <sup>2</sup>*En solares o fincas enclavadas en zonas consolidadas de la trama urbana, la altura máxima de la edificación guardará relación con los edificios de su entorno, sin que esto suponga aumento del aprovechamiento urbanístico, ni aumento del número de plantas, que la Ordenanza de aplicación establezca.* Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar áticos, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45 grados que se apoye en la arista de coronación.

### 5.1.32 Arista de coronación.

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por intersección entre el plano exterior de fachada y la cara de terminación exterior del forjado de cubierta.

### 5.1.33 Procedimiento de medición.

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la Arista de coronación, si su longitud no llega a 20 metros; si se sobrepasara, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación cada 15 metros.

### 5.1.34 Solares con más de un frente.

Cuando un solar tenga frente a dos calles, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana, estando el volumen edificado comprendido en un galibo de 45 grados.

### 5.1.35 Identificación de la altura máxima de edificación.

Vendrá determinada por la suma de todas las alturas máximas de las plantas, incluidos los forjados intermedios y el de cubierta.

### 5.1.36 Altura expresada en número de plantas.

Cuando la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada clave o plano, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construibles, incluida la planta baja y las entreplantas, si estas existieran.

## **SECCIÓN 11. EDIFICACION DE PARCELA**

### **5.1.37 Definición.**

Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y Edificación secundaria, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en: Edificación sobre rasante y Edificación bajo rasante.

### **5.1.38 Edificación principal.**

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

### **5.1.39 Edificación Secundaria.**

Es la edificación que, dentro de cada parcela y sin sobrepasar la altura de planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el patio de parcela o su superficie libre, cuando esta ocupación viene autorizada por la Clave de aplicación.

### **5.1.40 Altura máxima de la Edificación Secundaria.**

Es la distancia medida desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (peto, barandilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 3,60 metros de altura.

### **5.1.41 Edificación sobre rasante.**

Es la constituida por las plantas de la edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura superior a un metro sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

### **5.1.42 Edificación bajo rasante.**

Es la constituida por las plantas de edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de un metro sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

## **SECCIÓN 12. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.**

### **5.1.43 Balcones.**

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de

los balcones y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,70 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los balcones recaiga sobre el espacio público. Se prohíben los balcones en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

#### **5.1.44 Terrazas.**

Están formados por los vuelos, no cerrados por más de tres de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de las terrazas será de un metro y su separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0,70 metros, sin que pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. Se prohíben las terrazas en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

#### **5.1.45 Miradores.**

Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro, a partir de la primera planta. El vuelo máximo de los miradores y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,70 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los miradores recaiga sobre el espacio público. Se prohíben los miradores en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

#### **5.1.46 Cuerpos cerrados volados.**

Son los cuerpos de edificación proyectados -total o parcialmente fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Cuando rebasen la alineación de fachada, cumplirán las mismas condiciones que las terrazas.

### **SECCIÓN 13. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES.**

#### **5.1.48 Definición.**

Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la Alineación de Fachadas y escaparates, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de dichas fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

**5.1.49 Toldos.**

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2,30 metros.

El saliente máximo será inferior en 0,80 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

**5.1.50 Marquesinas.**

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo será inferior en 0,80 metros al ancho de acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

**5.1.51 Cornisas.**

El saliente máximo de una cornisa respecto de la Alineación Oficial de fachada será de 60 cm., medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquella. La altura mínima de dicho saliente se situará por encima de los tres metros, medidos en cualquier punto de la alineación de fachada.

**5.1.52 Otros salientes.**

Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 10 cm. de la línea de fachada.

**SECCIÓN 14. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS****5.1.53**

Para todos aquellos aspectos no regulados en esta sección se estará a lo dispuesto en la ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior mediante carteleras, promulgada por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal. Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la conformidad de los

usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 15 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a 1/5 de la altura total de edificio.

#### **5.1.54 Publicidad en medianerías.**

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de la presente normativa, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

#### **5.1.55 Muestras.**

Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de la fachada. No podrán rebasar en más de 50 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada.

Quedan prohibidas las muestras permanentes en tela, u otros materiales que no reúnan las debidas condiciones para su conservación permanente.

En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

#### **5.1.56 Banderines.**

Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de la longitud de acera menos 0,80 metros.

## **CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO EN LA EDIFICACION**

### *Epígrafe 1. Niveles de desagregación de usos*

#### **5.2.1**

En relación con lo establecido en la LS, y a los efectos de establecer la normativa particular de los usos del suelo, estos se desagregan en usos globales y usos pormenorizados.

#### **5.2.2 Usos globales de los ámbitos de planeamiento.**

Son usos globales los que caracterizan los Sectores o ámbitos de planeamiento, incluyendo mezcla de usos públicos o privados que deberán pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales. Los usos globales considerados en este PGOU son los siguientes:

- a) Residencial, que incluye las diferentes tipologías e intensidades en las que se desarrolla la vivienda.
- b) Industrial, que incluye las diferentes tipologías e intensidades en las que se desarrolla la actividad productiva.
- c) Terciario, que incluye usos de oficina, comercial y equipamientos privados.
- d) Libre, que incluye los parques, los jardines y el espacio rural.
- e) Comunicaciones y servicios, que incluye el espacio ferroviario, rodoviario y las infraestructuras.
- f) Especial, que incluye las instituciones y el equipamiento público, así como las instalaciones militares de dimensión estructurante.
- g) Mixto, en aquellos ámbitos de actuación en los que coexista más de un uso global, en porcentajes que vendrán expresados en sus correspondientes fichas urbanísticas expresivas de las condiciones particulares de los ámbitos, y que se incluyen en documento Anejo a estas Normas Urbanísticas.

#### **5.2.3**

Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Asimismo, un uso pormenorizado puede formar parte del desglose de más de un uso global. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen.

#### **5.2.4 Usos pormenorizados de la edificación.**

En relación con lo establecido por la LS, y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo y de la edificación, estos se desagregan en los siguientes:

- a) Automóvil.
- b) Residencial.

- c) Industrial y Almacenaje
- d) Comercial.
- e) Oficinas.
- f) Hotelero y Hostelero.
- g) Socio-Cultural, espectáculos y salas de reunión.
- h) Educativo.
- i) Sanitario-Asistencial.
- j) Religioso.
- k) Deportivo.
- l) Espacios libres y zonas verdes.
- m) Infraestructuras y servicios públicos.
- n) Red viaria.

Las secciones siguientes pormenorizan las condiciones que deben ser cumplidas por cada uso. Cuando en una sección no se especifique lo contrario, a cualquier tipo de edificio le será aplicable el conjunto de condiciones relativas al uso residencial para todo lo relacionado con las especificaciones mínimas dimensionales (elementos comunes, servicios, etc.), y al uso industrial para el conjunto de condiciones que se refieren a los impactos del uso sobre el medio circundante (vertidos, ruidos, etc.).

#### 5.2.5

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los albergan deberán cumplir con las condiciones generales aplicables a la edificación y a su entorno.

### *Epígrafe 2. Naturaleza de los usos.*

#### 5.2.6

Los usos tienen distinta naturaleza en cada Clave de aplicación, según se trate de usos que, para una determinada Clave, sean característicos, compatibles, tolerables o prohibidos. A los efectos de una mayor sencillez en el manejo de estas Normas, se engloban los usos complementarios (es decir: aquellos sin los cuales ciertos usos no pueden autorizarse) en el concepto de usos compatibles, al haber fijado las magnitudes correspondientes en las Condiciones Generales de Uso e Higiene en la Edificación.

#### 5.2.7 Uso característico.

Es uso característico aquel que argumenta la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere. Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75 (setenta y cinco) % de la superficie edificada de un área continua regulada a través de una Clave que expresa las condiciones particulares de la edificación en dicho área. El restante 25 % podrá, en su caso, ser ocupado por el mismo uso



característico (si la zona carece de tolerancia para usos compatibles) o por la suma de todos los usos compatibles que sean admitidos para la zona por su Clave de aplicación.

Para el cómputo de la cuarta parte de usos no característicos se tendrán en cuenta:

- a) Las superficies edificadas sobre solares de uso exclusivo distinto del característico.
- b) Las superficies de usos no característicos incluidas en edificios cuyo uso coincida con el característico de la zona.

#### **5.2.8 Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de los usos compatibles respecto del característico no implica la libre implantación de aquellos dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esta interrelación obliga a señalar restricciones en la intensidad y proporción relativa de los usos compatibles, tanto por medio de determinados parámetros de regulación de los mismos, que constan en cada Clave particular de aplicación, como a través de la confección de Planes Especiales en caso de que se observase una tendencia atípica a la transformación del uso característico en usos compatibles, la necesidad o conveniencia de regular la distribución espacial de los usos compatibles respecto de los característicos, o una dinámica urbana que hiciera sospechar la inminencia de alcanzar una desproporción (entre aquel y estos) que superara el 25 % de la superficie total de un ámbito continuo regulado por medio de una misma Clave.

#### **5.2.9 Usos tolerables**

Son usos tolerables aquellos cuya implantación sólo puede realizarse a través de una aprobación del uso prevista en el artº 43.3 de la Ley del Suelo.

#### **5.2.10 Usos prohibidos.**

Son usos prohibidos aquellos impedidos por las Normas Urbanísticas de este PGOU y/o por las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

Son también usos prohibidos aquellos que, aun no estándolo expresamente, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso que establecen las Claves para los distintos ámbitos

*Epígrafe 3. Categorías y situaciones de los usos del suelo.*

**5.2.11**

Los usos del suelo se subdividen, a los efectos de definir su casuística, en categorías o grupos; y en situaciones, con el fin de ordenar su localización en la edificación.

- a) Las categorías o grupos aluden a los casos en los que el uso se materializa, en función de su tamaño, aforo u otros parámetros expresivos de su dimensión o impacto. Son específicas de cada uso concreto, y han sido definidos en el Título V de estas Normas Urbanísticas.
- b) Las situaciones aluden a la forma de ubicación del uso en la totalidad o en parte de las diferentes tipologías edificatorias, de manera que su autorización quede supeditada a la correcta inserción de aquel en el conjunto del municipio, permitiendo una dosificación de los distintos usos y evitando molestias a terceros.

Se distinguen varias situaciones de los usos, de acuerdo con el siguiente listado:

**Situación A:**

Se refiere a usos que pueden autorizarse en cualquier planta de piso o en planta de sótano de edificio destinado a cualquier uso, incluido el residencial.

**Situación B:**

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas, primeras o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.

**Situación C:**

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.

**Situación D:**

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, excluido el residencial.

**Situación E:**

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, adosado a otros edificios con uso residencial.

**Situación F:**

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, pero sobre parcela colindante con otra que soporte usos residenciales sobre edificio exento, o con frente a calle en cuya otra margen se dé dicha circunstancia.

**Situación G:**

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, sobre parcela colindante con otra que soporte usos compatibles.

**Situación H:**

Se refiere a usos que solo pueden autorizarse en edificio exclusivo, exento y notoriamente aislado de cualesquiera otros usos de naturaleza urbana, tanto por la gran dimensión de la parcela cuanto por la distancia relativa de los edificios a sus linderos.

*Epígrafe 4. Aplicación de las Claves en las distintas clases de suelo.***5.2.12**

A los efectos de una mayor facilidad en el manejo de estas Normas Urbanísticas, se establecen los usos globales del suelo Urbanizable, los pormenorizados del Suelo Urbano y los tolerables en Suelo No Urbanizable sin solución de continuidad en su sistematización y nomenclatura, no obstante la diferente condición jurídico-urbanística que tienen en cada diferente clase de suelo, y que ha de entenderse de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) En Suelo Urbano, cada Clave de aplicación expresa los usos pormenorizados de la edificación que son característicos, compatibles o prohibidos. El conjunto de la Claves y de sus usos pormenorizados, cuando se aplican sobre ámbitos de suelo Urbano, tienen la condición de ordenanzas de edificación.
- b) En suelo Urbanizable, los Sectores de planeamiento vienen especificados en los Anejos a estas Normas, y detallan los usos globales de aquellos, así como, en ciertos casos, las claves de aplicación. Sin embargo, la aplicación de las antedichas Claves en suelo Urbanizable tendrá carácter orientativo, pudiendo los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de planeamiento modificar sus condiciones si fuere necesario implantar tipologías no previstas, pero que puedan considerarse pormenorizaciones de los usos globales; o, sencillamente, transcribiéndolas en sus Ordenanzas Particulares, en cuyo caso alcanzarán esta condición. Todo ello, dentro de las limitaciones a las variaciones relativas de las distintas intensidades y usos, indicadas en las fichas urbanísticas que expresan las Condiciones Particulares para cada ámbito de planeamiento. Se aconseja la utilización de las Claves manejadas en las fichas mencionadas (que son las correspondientes de estas Normas) siempre que sea posible, para una mayor eficacia y unidad en la gestión urbanística municipal. En todo caso, las condiciones generales de usos globales e intensidades son obligatorias, por lo que los ajustes normativos no podrán modificarlas.

- c) En Suelo No Urbanizable, el conjunto de las Claves de aplicación tendrá la consideración de Normas Particulares para dicha clase de suelo, por lo que serán de obligado cumplimiento.

### **CAPITULO 3. USOS DEL AUTOMOVIL**

---

#### **5.3.1 Definición.**

Se definen como usos del automóvil a los destinados a la estancia y el servicio de vehículos automóviles de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, talleres de reparación, engrase y lavado.

#### **5.3.2 Clasificación.**

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos para este uso:

- Grupo I: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.
- Grupo II: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 75 m<sup>2</sup>
- Grupo III: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>
- Grupo IV: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 2.500 m<sup>2</sup>
- Grupo V: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total exceda los 2.500 m<sup>2</sup>
- Grupo VI: Centros de transporte con atención al público.
- Grupo VII: Estaciones de servicio, con venta de gasóleo.
- Grupo VIII: Estaciones de servicio, sin venta de gasóleo.
- Grupo IX: Talleres de reparación y servicio, sin venta de carburantes.

### 5.3.3 Condiciones de los espacios para estacionamiento

Cada grupo definido responde a un uso pormenorizado que habrá de cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación, con independencia de la reseñada en estas Normas Urbanísticas. A los efectos de cumplimiento de las condiciones aplicables a cada local, en función de su dimensión, los proyectos grafiarán las plazas asignadas a los vehículos. Una vez construida la instalación, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la utilización o venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

A los efectos de la capacidad de los locales, se computará un turismo por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie del garaje como mínimo. Las dimensiones mínimas de una plaza de estacionamiento serán las siguientes para cada categoría:

- turismos grandes: 2,50 x 5,00 metros.
- turismos pequeños: 2,20 x 4,50 metros.
- motos: 1,50 x 2,50 metros.
- vehículos industriales ligeros: 4,50 x 8,00 metros.
- vehículos industriales pesados: 4,50 x 15,00 metros.

En los estacionamientos para turismos, el número de plazas para turismos pequeños no podrá exceder del 25 % del aforo total del garaje. El número total de plazas no excederá del resultante de dividir la superficie total del local por 25 m<sup>2</sup>

- a) Altura libre mínima: cuando la instalación sea cubierta, la altura libre mínima (salvo cuelgas e instalaciones) será superior a dos metros treinta centímetros, medidos en cualquier punto del local. Las instalaciones colgadas de la cara interior del techo y las cuelgas de elementos estructurales dejarán pasos de altura superior a dos metros.
- b) Accesos.
  - Locales menores de 500 m<sup>2</sup>: acceso de ancho mínimo igual o superior a 3 metros
  - Locales comprendidos entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>: la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros, disponiendo de acceso independiente para personas, con un ancho mínimo de 80 cm. Los Planes Especiales podrán modificar estas anchuras en las zonas de su competencia.
  - Locales mayores de 2.500 m<sup>2</sup>: dispondrán de accesos y salidas independientes para automóviles, y al menos un acceso para peatones con un ancho mínimo de un metro.

- En caso de que el acceso a peatones sea anejo a la rampa de vehículos, deberá establecerse una diferencia de nivel de 15 cm entre la calzada y el acceso peatonal.
  - El espacio de acceso mínimo dentro de la alineación oficial de fachada tendrá 3 metros de anchura y 4 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2% y curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad.
- c) Rampas: Las pendientes máximas serán del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 metros, y la anchura mínima en toda su longitud será de 3 metros en los tramos rectos y de 4 en los curvos.
- d) Vías de reparto: El ancho mínimo, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, será de 5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si las plazas se encuentran dispuestas con un ángulo de menos de 60 grados. Si el aparcamiento es en línea, las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.
- e) Elementos constructivos: Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga. Cuando el garaje forme parte de una edificación con otros usos, deberá estar aislado del resto de la edificación -o fincas colindantes- por paredes y forjados altamente resistentes al fuego y con aislamiento acústico de 50 dB, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.
- f) Ventilación: La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup> situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del

local, y por ventilación forzada, aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora, y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

- g) Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje, así como cámara separadora de grasas y, en caso de instalación de bombas, estas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.
- h) Protección contra incendios: El proyecto de garaje estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 91 (Condiciones de Protección contra incendios en los edificios) y en las Ordenanzas Municipales de Incendios.
- i) Iluminación: se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.
- j) Aseos: Los garajes-aparcamientos de 500 a 2.500 m<sup>2</sup> dispondrán de un inodoro con lavabo por cada planta de las que consten. Los de más de 2.500 m<sup>2</sup> dispondrán de aseos separados para hombres y mujeres, cada uno de ellos constando, al menos, de un inodoro y un lavabo por cada planta de las que consten.
- k) Engrase y lavado: Se permiten estas instalaciones en situación anexa a los estacionamientos en las condiciones que señalen las OO.MM. correspondientes.
- l) Carga de baterías: Se permiten estas instalaciones en situación anexa a los estacionamientos siempre que el local en el que se realicen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y disponga de ventilación suficiente.
- m) Estación de pruebas de motores: No se autorizan estas instalaciones más que en garajes en situaciones G o H.
- n) Surtidores de gasolina: Queda prohibida la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamiento.

- p) Depósitos de vehículos nuevos y usados: Tendrán una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>. El almacenamiento de vehículos usados destinados al desguace se autorizará únicamente en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes, y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros opacos de suficiente altura, o por cierres vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.
- q) Talleres anejos a los garajes: Además de cumplir con lo dispuesto en el artº 5.3.5, deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Contarán con salida de emergencia para los operarios.

#### **5.3.4 Condiciones de los centros de transporte de viajeros y mercancías**

Además de las condiciones establecidas en otros apartados de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas y disposiciones legales vigentes que fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Los centros de mercancías dispondrán de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, reservando espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los recintos.
- b) El emplazamiento de los centros de viajeros se regirá por la reglamentación específica del MOPT. Dispondrán de espacio en el interior de su recinto para guardar todos los vehículos, y de espacios separados para público, que constarán, al menos, de una sala para el despacho de billetes y de una sala de espera.

#### **5.3.5 Condiciones de los talleres.**

- a) Especialidad mecánica y electricidad: Los locales tendrán una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>, y dispondrán de sistemas eficaces de eliminación de las emisiones gaseosas debidas al funcionamiento de los motores.
- b) Especialidad chapa y pintura: No se autorizarán en situaciones A, B y C. En las demás situaciones tendrán una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>, sin limitación de potencia instalada.
- c) Estaciones de servicio: Las paredes serán impermeables, en evitación de filtraciones y humedades. Dispondrán de arquetas de recogida de aguas con separador de grasas; zona de espera señalizada de una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>, salvo que la entrada y salida de vehículos se realice por accesos distintos. La superficie mínima de los locales destinados a este uso será de 100 m<sup>2</sup>.



**5.3.6 Condiciones de ocupación bajo rasante.**

A los efectos de fijación de estas condiciones, se estará a lo dispuesto en el artº 5.1.19 de estas Normas Urbanísticas, en el que se fijan los porcentajes de ocupación bajo rasante de los locales destinados a aparcamiento en las distintas claves de aplicación.

**5.3.7 Condiciones de ocupación sobre rasante.**

- a) En las claves residenciales, queda prohibida la ocupación del espacio libre, en más de un 50% de su superficie, para el estacionamiento de automóviles.
- b) En todo caso, y para lo que se refiere a las claves residenciales, el estacionamiento de automóviles en superficie se diseñará de manera que exista solución de continuidad entre cada conjunto de 20 plazas de aparcamiento, que deberá conseguirse mediante la interposición de elementos vegetales otros que aseguren el mismo efecto.

**CAPITULO 4. USO RESIDENCIAL*****Epígrafe 1. Definición.*****5.4.1 Definición, dimensión y programa mínimo.**

Se define el uso residencial como aquél destinado a la vivienda de personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico. No obstante, se tramitará la solicitud de la apertura de dicho despacho con arreglo al procedimiento correspondiente. El Ayuntamiento podrá denegar el uso declarado si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que lo hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, editado por el MOPT. Si dicho Ministerio, o la CAM, editaran versiones posteriores al documento citado o documentos que lo sustituyan, se entenderá sustituido aquel por el más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga la normativa urbanística del PGOU. La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de estar cocina, baño completo y un dormitorio; no pudiendo tener una superficie útil menor de 40 metros cuadrados, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos, ni las que tengan pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calle, plaza o patio de manzana, en el que se garantice que el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda sea al menos la mitad de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes Ordenanzas en el muro opuesto.

### *Epígrafe 2. Clasificación.*

#### **5.4.2 Clasificación.**

Se establece en función de los grados de la intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

- Grupo I: Vivienda multifamiliar. Se entiende por tal la situada en un edificio construido sobre solar pro indiviso, en régimen de propiedad horizontal y generalmente con acceso común, para varias residencias.
- Grupo II: Vivienda unifamiliar. Se entiende por tal la situada en solar independiente, en edificio aislado, agrupado, o adosado, y con acceso independiente y exclusivo para cada unidad, con o sin retranqueo a fachada y linderos.
- Grupo III: Comunidad. Se entiende por tal la compuesta por un colectivo que reside en instalaciones comunitarias (militar, religioso, penitenciario, etc).

### *Epígrafe 3. Condiciones de las viviendas.*

#### **5.4.3 Patios y ventilación.**

- a) Patios cerrados.
  - En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

- Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación.
- Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos, tendrán luces rectas con un mínimo de tres metros.
- La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo.

A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

- El acceso a los patios se realizará siempre a través de los elementos comunes.

b) Patios abiertos.

- Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de nueve metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. En casas cuyas alturas no exceden de cinco plantas, podrá reducirse este ancho a seis metros.
- Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de nueve metros y un fondo no superior a tres veces su ancho.
- En edificación abierta se permiten patios abiertos con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.
- Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

c) Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
  - Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.
  - En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.
- d) Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

#### **5.4.4 Tendederos.**

La solución arquitectónica que se elija para los tendederos, además de cumplir con el articulado del Capítulo 4 -condiciones Generales Estéticas de la Edificación- deberá procurar el asoleamiento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde la vía pública. Los tendederos dispondrán de acceso inferior, así como de sumidero para recogida de aguas.

#### **5.4.5 Escaleras.**

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público cumplirán con las especificaciones mínimas de este artículo. Las interiores de las viviendas y de los elementos anejos de uso privado no se hallan afectadas por esta Norma.

- a) Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.
- b) En las edificaciones hasta cinco plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.
- c) En edificios de más de cinco plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.
- d) El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificios de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de un metro.

- e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella 18,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28 centímetros.
- f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.
- g) Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 9 metros. El número de ascensores se calculará en función del de viviendas, debiéndose instalar una unidad por cada treinta viviendas o fracción superior a quince.

#### 5.4.6 Abastecimiento de agua.

Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación asegurarán, en cocinas y cuartos de aseo, un caudal por grifo de agua fría de 0,15 l/s, y 0,10 l/s a 50 grados centígrados por grifo de agua caliente. El sistema de producción de agua caliente podrá ser centralizado o individual, instantáneo o de acumulación. Para la previsión de los proyectos residenciales, el consumo medio se calculará en base a dos sumandos:

- a) Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- b) Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,4.

#### 5.4.7

En función de su utilización en la red, se exigirán los siguientes diámetros interiores mínimos:

- Tuberías de distribución: 150 mm. (Viviendas de grupos I y III). 100 mm. (Viviendas de grupo II).
- Red de riego: 80 mm. en ramales principales. 40 mm. en derivaciones.
- Tuberías de servicio para hidrantes o bocas de incendio: 100 mm.

Las mencionadas tuberías de distribución se ejecutarán en fundición dúctil, excepto la red de riego, que podrá ejecutarse en polietileno.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, o de manantial propio.

**5.4.8**

Deberá acompañarse, igualmente, el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

**5.4.9 Aguas residuales**

La evacuación de aguas sucias quedará garantizada por un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo. Para la red, se exigirá instalación de alcantarillado, unitario o separativo según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas/hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Los proyectos de urbanización de los polígonos residenciales que viertan a cauces públicos incluirán un proyecto de depuración en el que constará:

- a) El caudal del efluente.
- b) Las sustancias vertidas.
- c) El grado de depuración conseguido.
- d) El sistema de depuración empleado.
- e) El punto de vertido.
- f) El caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto, para cuya consideración se realizará el cálculo de acuerdo con el procedimiento fijado en el capítulo destinado a los usos industriales. Será preceptiva la aprobación del mencionado proyecto de depuración por la Comisaría de Aguas del Tajo.

**5.4.10**

Se considerarán los siguientes parámetros-base de vertido diario:

- DBO5: 60 gr/hab/día
- Sólidos en suspensión: 90 gr/hab/día

El número de habitantes considerados a los efectos del cálculo será el resultado de multiplicar por 4 el nº de viviendas.

**5.4.11 Instalación eléctrica.**

Para esta instalación, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT 010, y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (24-11-76, BOE 16-17 diciembre de 1976).

En previsión de los posibles consumos que determinaran los usuarios en el correspondiente contrato con la Empresa suministradora, para el dimensionado de la acometida y las líneas generales eléctricas en la vivienda, la previsión de cargas se considerará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Personas del programa familiar	2 a 6	7 y 8
Nivel posible electrific.(en W)	5.000	8.000

Los circuitos interiores estarán diferenciados. La dotación mínima será:

ESPACIOS	PUNTOS DE LUZ	TOMAS CORRIENTE
ESTANCIA (E)	1	1 cada 6 m <sup>2</sup>
COMEDOR (C)	1	1
COCINA (K)	1	2 (alumbrado, otros usos) 2 (calentador, electros.) 1 (cocina eléctrica)
DORMITORIO DOBLE (DD)	1	3
DORMITORIO SIMPLE (D)	1	2
CUARTO DE ASEO (A)	1	1
VESTIBULO DISTRIBUIDOR	Y 1 cada 5 m <sup>2</sup>	1 cada 5 m <sup>2</sup>

#### 5.4.12

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en las normas antes citadas, y en el cálculo de las redes se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes siguientes:

NºACOMETIDAS CONECTADAS	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

**5.4.13 Climatización.**

Para viviendas en planta baja, queda prohibida la instalación de sistemas de acondicionamiento de aire a una altura menor de 2,5 metros sobre la rasante de calle, y que disipe calor con molestias para los peatones. En todo caso, y cuando se dispongan aparatos autónomos de ventana para la climatización de las viviendas, será necesario conectar a un desagüe interior a las mismas la salida de agua de condensación del evaporador.

**5.4.14 Cartería y señalización.**

Cada vivienda dispondrá de un buzón postal propio, accesible desde el espacio público, así como de uno para cartero en los edificios de vivienda colectiva.

Antes de proceder a la señalización del edificio, se solicitará del Ayuntamiento la comunicación del número y dirección postal correspondiente, quedando prohibida la imposición de numeraciones, denominaciones, etc. a los particulares sin previa autorización municipal.

**5.4.15 Viviendas para minusválidos.**

A este respecto, y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los incapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a lo dispuesto en el R.D. 355/1980 de 25 de enero (B.O.E. 28-2-1980) así como las condiciones de diseño del R.D. 3148/1978 de 10-11 y O.M. de 3 de marzo 1980 (B.O.E. 18-3-1980). En todo caso, las promociones de más de treinta viviendas tendrán al menos un 10% de las mismas con acceso desde el espacio público exterior dispuesto de tal forma que se pueda acceder a aquellas sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras, o de superar otras barreras arquitectónicas.

**5.4.16 Protección contra incendios.**

Todos los edificios de vivienda de más de cuatro plantas dispondrán de una columna seca por caja de escalera, normalizada por el servicio Municipal de Bomberos. Asimismo, se instalará un extintor portátil polivalente de 12 kg. (polvo normal) por cada dos plantas, y uno por cada cuarto de contadores.

**5.4.17 Plazas de estacionamiento.**

Todo proyecto de edificio de nueva planta para viviendas incorporará, obligatoriamente, 1,5 (uno coma cinco) plazas de estacionamiento por vivienda proyectada, redondeando la fracción (en caso de promociones de número impar de vivienda) al entero superior. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro, situado a menos de 300 (trescientos) metros de la vivienda, para lo que se hará



constar en el Registro de la Propiedad la situación proindiviso que afecta a la vivienda respecto de las plazas que tiene asignadas.

El Ayuntamiento exigirá acreditación de la inscripción en el Registro mencionada, como requisito imprescindible para la concesión de las licencias de 1ª ocupación.

## **CAPITULO 5. USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE**

### *Epígrafe 1. Definición, clasificaciones y molestias*

#### **5.5.1 Definición.**

Se define como uso industrial y/o de almacenaje el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, Incluye también talleres de reparación de productos, tanto industriales como domésticos, incluso de vehículos automóviles; producción de películas en estudios, actividades artesanales y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que puedan ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Forman parte, asimismo, del uso industrial, aquellas actividades terciarias en régimen de uso compatible que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o funcionalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades.

A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican.

Se entienden incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Empero, no se entenderá por uso industrial la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada al comercio minorista supere el 25% de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

#### **5.5.2 Clasificación.**

Para la clasificación de actividades según los conceptos “molestas, insalubres, nocivas y peligrosas” se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea a las presentes Normas Urbanísticas,

sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia, de acuerdo con el cambio tecnológico.

Se establecen cinco categorías dentro del uso industrial:

- 1ª categoría: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.
- 2ª categoría: Comprende actividades solamente compatibles con usos no residenciales.
- 3ª categoría: Comprende actividades solamente compatibles con otros usos industriales.
- 4ª categoría: Comprende actividades solo compatibles con otros usos industriales, solo admitidas en edificios exentos, eventualmente con otras limitaciones a establecer por el Ayuntamiento en función de su situación urbana.
- 5ª categoría: Comprende actividades especiales incompatibles con otros usos cualesquiera.

#### **5.5.3 Situación relativa.**

La situación relativa de los usos industriales se considerará de acuerdo con la definición general de las situaciones realizada en el artº 5.2.11 de estas Normas Urbanísticas.

En todo caso, y con independencia del cumplimiento de las limitaciones por impacto derivadas de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los usos industriales cuya situación relativa sea A, B o C (es decir: compatibles en mayor o menor grado con los usos residenciales en el mismo edificio), cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo, las materias primas estarán exentas de materiales volátiles inflamables, tóxicos o molestos.
- c) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
- d) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior.

**5.5.4**

Los usos industriales en situación relativa E (edificio exclusivo adosado a otros edificios con uso residencial) sólo podrán desarrollarse cuando el edificio que los albergue disponga de muros de separación con los predios colindantes que sean de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 centímetros, con un mínimo de 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación; y en las cubiertas, donde se resolverá la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

**5.5.5 Molestias e impactos ambientales.**

Cada categoría de industria incluye un conjunto de actividades caracterizadas por un nivel de molestias e impactos ambientales que ha de mantenerse dentro de los intervalos definidos en los siguientes epígrafes.

*Epígrafe 2. Emisiones atmosféricas*
**5.5.6**

Se refieren a los contaminantes más frecuentes que la actividad desarrollada libera a la atmósfera. Se controla la emisión tanto de polvo (partículas) como del resto de los contaminantes autorizados, ambos medidos en kg/hora. Si no fuera posible disponer de los medios necesarios para una medición exacta de las emisiones, se podrán utilizar métodos ópticos de evaluación tales como el índice de ennegrecimiento de Ringelmann, referente a gases de combustión, basado en la comparación visual de la tonalidad de los humos con una escala de grises calibrada de 0 a 5.

**5.5.7 Niveles de emisión.**

Se establecen cinco niveles de emisión, caracterizados por los parámetros que aparecen en el cuadro adjunto:

NIVELES DE EMISIÓN				
EMISIONES MÁXIMAS (KG/H). INDICES DE RINGELMANN				
	POLVO	OTROS	NORMAL	ARRANQUE
1	0,2	0,5	0	1
2	1	1,5	1	2
3	1,5	2	1	2
4	5	5	2	3
5	20	20	2	3

**5.5.8 Concentraciones admisibles.**

Los límites máximos admisibles de inmisión de las distintas sustancias contaminantes corresponderán a los establecidos en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico (BOE 96 del 22-4-75) y Reglamentos complementarios. Hasta dichos valores, y si no existen disposiciones adicionales que los modifiquen, rigen las normas y límites que se detallan en los artículos correspondientes.

El Ayuntamiento podrá establecer limitaciones más estrictas tanto en los límites de emisión como en la calidad de los combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados en algunas zonas así lo aconsejan. En este sentido, podrá desarrollarse una ordenanza municipal de calidad del aire que complemente esta normativa.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y las OO.MM. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Dto. 833/1975 y OOMM de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976), que establecen, como límites generales, los siguientes:

CONTAMINANTES	UNIDAD DE MEDIDA	NIVELES MÁXIMOS DE EMISIÓN
Partículas sólidas	mg/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup>	4.300
CO	ppm	500
NO(como NO <sub>2</sub> )	ppm	300
F total	mg/Nm <sup>3</sup>	250
Cl	mg/Nm <sup>3</sup>	230
HCl	mg/Nm <sup>3</sup>	460
H <sub>2</sub> S	mg/Nm <sup>3</sup>	10

Los criterios de clasificación con respecto a los contaminantes que figuran en esta lista, y los demás no especificados, a excepción de las partículas sólidas, se establecerán sobre la base de emisión máxima por unidad de tiempo. A efectos indicativos, dichos valores serán del siguiente orden de magnitud:

- a) Para empresas de 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría, la emisión global máxima será de 10 kg/hora.
- b) Para empresas de 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> categoría, la emisión global máxima será de 40 kg/hora.
- c) Para empresas de 5<sup>a</sup> categoría no se limita la emisión global máxima, que será fijada por los Servicios Técnicos Municipales en función de la localización.

Los valores particularizados de cada contaminante se establecerán en función del grado de toxicidad potencial de cada uno de ellos.

#### 5.5.9 Densidad de emisión de contaminantes.

Se establecen unos criterios de densidad máxima de emisión de contaminantes, de acuerdo con la siguiente tabla:

CATEGORIAS DEL USO INDUSTRIAL	EMISIÓN TOT. MED. en 24h mg/m <sup>2</sup> en 24h	EMISIÓN TOT. PUNTA en 1h mg/m <sup>2</sup> en 24h	EMISIÓN POLVO MED. en 24h mg/m <sup>2</sup> en 24h	EMISIÓN PUNTA en 1h mg/m <sup>2</sup> en 24h
1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup>	300	600	180	360
3 <sup>a</sup> y 4 <sup>a</sup>	1.000	2.000	600	1.200
5 <sup>a</sup>	-	-	-	-

#### 5.5.10 Pararrayos.

En las chimeneas o conductos cuya altura sea superior en 10 (diez) metros a la de los edificios próximos en un radio de 50 (cincuenta) metros, la empresa deberá disponer la instalación del correspondiente pararrayos.

#### 5.5.11 Materiales de los conductos de evacuación.

Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidas con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a esta.

#### 5.5.12 Diseño de los conductos de evacuación.

Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en las presentes Normas Urbanísticas.

#### 5.5.13 Revisión de las instalaciones industriales.

Será obligatoria la revisión anual de las mismas como garantía del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

#### 5.5.14 Pretratamiento de descargas.

En todos los casos en que sea necesario, y especialmente en la incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de poscombustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de la normativa.

**5.5.15 Muestras.**

Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones que establece en Anexo al Reglamento que desarrolla la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

**5.5.16 Cálculo de la altura de las chimeneas.**

Para dicho cálculo se estará a lo dispuesto en el Anexo II de la Orden 24/477 (BOE 290 de 3-12-76).

**5.5.17 Actividades al aire libre.**

Las actividades al aire libre que, por su naturaleza, no puedan canalizar sus emisiones para constituirse en fuentes fijas, deberán tomar todas las medidas necesarias para que, a una distancia de 2,5 (dos coma cinco) metros en horizontal del límite físico del espacio en que se efectúe dicha actividad, el nivel de inmisión no supere los límites admitidos por la Ley.

***Epígrafe 3. Olores.*****5.5.18**

Este impacto se refiere a aquellos contaminantes que, sin presentar carácter tóxico, pueden suponer molestia en razón de sus propiedades malolientes. Se establecen cinco niveles de impacto:

- Nivel 1: Actividades que no emiten ningún tipo de olor perceptible.
- Nivel 2: Actividades que no emiten olores pestilentes o molestos perceptibles desde el exterior de la instalación.
- Nivel 3: Actividades que producen, manipulan o almacenan materiales putrescibles.
- Nivel 4: Actividades que emiten olores perceptibles fuera de las instalaciones, sin peligro de toxicidad.
- Nivel 5: Actividades que emiten olores molestos y/o tóxicos.

***Epígrafe 4. Ruidos*****5.5.19 Medida.**

La medida de este impacto se hará mediante sonómetro, cuya lectura indica los decibelios dB (A) alcanzados por los niveles sonoros. El nivel sonoro máximo de cada una de las cinco categorías que se detallan a continuación, se medirá a 1,5

metros de la alineación de calle del edificio emisor. Se establecen los siguientes cinco niveles:

NIVELES SONOROS				
DURANTE EL DIA			DE LAS 20h. A LAS 8h.	
	EXTERIOR	INTERIOR	EXTERIOR	INTERIOR
1	<55 dB (A)	---	<45 dB (A)	---
2	<60 dB (A)	---	<50 dB (A)	---
3	<65 dB (A)	---	<55 dB (A)	---
4	<70 dB (A)	---	<60 dB (A)	---
5	<75 dB (A)	---	<65 dB (A)	---

#### 5.5.20

El nivel sonoro interior no se regula en estas normas, pero estará a lo dispuesto sobre el particular en el Reglamento de Higiene y seguridad en el Trabajo;

#### 5.5.21 Molestias por ruido que quedan prohibidas.

Las actividades enumeradas a continuación quedarán prohibidas en todo el municipio, salvo en casos excepcionales que habrán de ser autorizados, particularizadamente para cada acto, por los servicios Técnicos Municipales:

- a) Megafonía: La utilización de altavoces o dispositivos similares si el sonido originado produce una perturbación por ruido superior a los niveles recomendables.
- b) Carga y descarga: En las zonas industriales colindantes con las residenciales queda prohibida la carga, descarga y cualquier tipo de manejo de contenedores, materiales y objetos, entre las 21 horas y las 8 horas del día siguiente, si originaren perturbaciones por ruido superiores a los niveles recomendables.
- c) Explosivos: La utilización o detonación de explosivos o similares, que puedan originar ruidos superiores a los niveles recomendables.
- d) Señales acústicas: El empleo de señales acústicas que no sean de emergencia. En estos casos queda prohibido el hacer funcionar en el exterior, de modo intencionado, cualquier sistema de alarma, exceptuándose las situaciones de emergencia y las comprobaciones.

*Epígrafe 5. Incendio y explosión*
**5.5.22**

Se refiere al riesgo potencial de cualquier actividad por la presencia de materiales combustibles e inflamables, tanto en la construcción y decoración de la edificación como en la propia actividad desarrollada. Interesa glosar los siguientes conceptos:

- a) **Temperatura de inflamación:** es la mínima temperatura, expresada en grados centígrados y a 760mm de presión a la que una sustancia combustible en contacto con el aire desprende la suficiente cantidad de vapor necesaria para que se produzca la inflamación. La manipulación y almacenamiento de líquidos inflamables se regirá por extensión a lo dispuesto en el Reglamento sobre Refinerías de Petróleo y Parques de almacenamiento de productos petrolíferos. Si los líquidos inflamables son utilizados para calefacción, se estará a lo dispuesto en el Reglamento para la utilización de Productos Petrolíferos para la calefacción.

Respecto a su peligrosidad, los líquidos inflamables se clasifican en:

TIPO	TEMPERA. DE INFLAMACIÓN	TEMPER. DE EBULLICIÓN
IA	< 22,8	< 37,8
IB	< 22,8	> 37,8
IC	22,8 < Ti < 73,8	
II	37,8 < Ti < 60	
IIIA	60 < Ti < 93,4	
IIIB	Ti > 93,4	

- Cuando la cantidad a almacenar sea pequeña se ubicará en cuartos de inflamables acondicionados y aislados. Las cantidades de líquidos inflamables fuera de tales ubicaciones se limitará al mínimo imprescindible, y nunca sobrepasará los 100 litros de los tipos I y II, y los 225 litros del tipo IIIA en las industrias aisladas. Las cantidades que excedan estos límites se ubicarán en cuartos de inflamables que constituyan sector de incendio, con las siguientes limitaciones:

PROT. AUTOMÁTICA CONTRA INCENDIOS	SUPERFICIE MÁXIMA M <sup>2</sup>	CANTIDAD MAX. LITROS/M <sup>2</sup>
SI	45	420
NO	45	170
SI	13,5	210
NO	13,5	80



- El almacenamiento de líquidos inflamables en industrias en la que dicho almacenamiento esté autorizado, pero que no sean aisladas, se realizará en cuartos de inflamables con las condiciones fijadas en la tabla anterior. Cuando se precise almacenar cantidades superiores, se hará en depósitos enterrados. Si esto no fuera posible, los líquidos se ubicarán en tanques elevados o locales aislados especialmente acondicionados que formen sector de incendio con RF/EF mínimo de dos horas. La distancia mínima de aislamiento en la ubicación de tanques sobre el suelo o locales aislados será la siguiente:

TIPO	CAPACIDAD M <sup>3</sup>	D MIN. HASTA EDIF. NO IND. Y LINDEROS DE PARCELA	D MIN. A UNA VIA PÚBLICA O EDIFICIO INDUSTRIAL
I	C < 50	8	8
	50 < C < 175	16	8
	175 < C < 400	32	10
	C > 400	60	20
II Y III	C < 50	5	2
	50 < C < 175	8	3
	175 < C < 400	25	7,5
	C > 400	30	10

- b) Carga térmica: es el poder calorífico de las sustancias combustibles por unidad de superficie del sector de incendio considerado. Si la carga térmica está desigualmente repartida en un sector de incendio, se adoptará la que corresponda a la zona más desfavorable, siempre que su superficie sea superior al 10% del sector. La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Q_t = \sum K_i x P_c / S$$

Siendo

$Q_t$ = Carga térmica en megacalorías por m<sup>2</sup>

$K_i$ = Masa en Kg. de cada tipo de material combustible.

$P_c$ = Potencia calorífica en megacalorías por Kg. de cada tipo de material combustible.

$S$ = Superficie en m<sup>2</sup> del sector de incendio.

#### 5.5.23 Empresas de peligrosidad especial.

Son las que poseen un riesgo de activación muy alto, o –lo que es igual- una alta probabilidad en cuanto al riesgo de incendio. En cualquier caso, todas las que almacenan o manipulan explosivos. En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a -edificios residenciales.

**5.5.24 Niveles de peligrosidad.**

La clasificación según este impacto se basa en los parámetros descritos, según el siguiente cuadro:

NIVELES DE PELIGROSIDAD		
Q, CARGA TÉRMICA EN Mcal/m <sup>2</sup> DE LOS MATERIALES CON TEMPERATURA DE INFLAMACIÓN		
	MAYOR DE 50 °C	MENOR DE 50 °C
1	$Q \leq 50$	$Q = 0$
2	$50 < Q \leq 500$	$Q \leq 100$
3	$50 < Q \leq 500$	$100 < Q \leq 250$
4	$Q > 500$	$Q > 250$
5	Empresas de peligrosidad especial	

**5.5.25**

Los edificios industriales deberán cumplir la normativa vigente de protección de incendios dictada por los distintos organismos competentes de ámbitos regional, autonómico y municipal; con independencia de lo cual, se garantizarán las siguientes condiciones para los locales:

- a) Los locales de servicio, tales como cuartos en los que se almacenen materias inflamables, cuartos de calderas, centros de transformación, etc., constituirán sectores cortafuego. Las características RF de los elementos de separación estarán en función de la peligrosidad del contenido.
- b) Los locales en los que se realicen operaciones que comporten un especial riesgo de incendio y/o explosión constituirán sectores cortafuego independientes. Cuando el riesgo principal sea el de explosión, al menos una de las paredes del local será exterior. Dicha pared estará diseñada y compuesta por materiales que no constituyan riesgo en caso de explosión.
- c) Los conductos de los sistemas de instalaciones y los de evacuación de gases o residuos del proceso productivo, estarán contruidos con material incombustible y tendrán características RF como mínimo. Cuando estos conductos transporten materiales inflamables, se tomarán las medidas necesarias para evitar la formación de chispas.
- d) Cuando existan forjados en la edificación, tanto estos como sus uniones con las fachadas deberán estar diseñados y contruidos de modo que cumplan las condiciones de EF y RF adecuadas a la peligrosidad de la industria.
- e) Los conductos de evacuación de humos de calefacción estarán contruidos con materiales incombustibles y tendrán al menos características RF120.

**5.5.26 Hidrantes.**

Será obligatoria la instalación de, al menos, dos hidrantes por cada 1.000 (mil) m<sup>3</sup> edificados, o por cada parcela de tamaño igual o superior a los 2.500 m<sup>2</sup>. La distancia entre dos hidrantes consecutivos no será superior a los 60 (sesenta) metros.

**5.5.27 Pasillos de seguridad.**

El acceso a los pasos libres de obstáculos de los retranqueos dispondrá de una embocadura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros en toda su longitud.

**5.5.28 Altura de acceso a naves.**

La altura mínima de las puertas de nave para paso de vehículos será de 4 (cuatro) metros.

**5.5.29 Longitud máxima de los cuerpos de edificación**

El frente máximo edificado sin solución de continuidad será de 80 (ochenta) metros. En los casos en los que, excepcionalmente - por necesidades del proceso de producción- sea preciso superar esta dimensión, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 metros, de manera que, en caso de emergencia, garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.

***Epígrafe 6. Fraccionamiento en el suministro de mercancías*****5.5.30**

Se refiere este impacto a las molestias ocasionadas por el trasiego de vehículos de transporte de mercancías que origina la actividad industrial de la que se trate, cuando estos vehículos tienen un tamaño incompatible con los del transporte público y privado. Se establecen tres niveles de impacto, que regirán durante el horario que establezca el Ayuntamiento; quedando garantizado el acceso, sin limitación de tonelaje, durante el período no coincidente con el limitado:

- Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo permite el transporte de mercancías (tanto materias primas como productos manufacturados) en vehículos industriales de tonelaje inferior a 5 Tm.
- Nivel 2: id. de un tonelaje inferior a 15 Tm.
- Nivel 3: id. de un tonelaje superior a 15 Tm.

*Epígrafe 7. Frecuencia en el suministro de mercancías.***5.5.31**

Se refiere este impacto a las servidumbres ocasionadas por el trasiego de vehículos pesados en ciertas horas del día, a través de calles en las que existen otros usos no industriales. Se establecen dos niveles:

- Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo no puede someterse a regulación horaria sobre las entradas y las salidas de mercancía.
- Nivel 2: Actividades cuyo proceso productivo permite regular el horario del tráfico de mercancía que produce, pudiendo por tanto someterse a señalización vial según las necesidades de la zona.

*Epígrafe 8. Condiciones generales de funcionamiento.***5.5.32**

No podrá utilizarse ni ocuparse suelo o edificios para usos industriales cuando estos produzcan molestias y agresiones en tal medida que los demás usos y actividades se vean afectados de forma grave.

Los locales industriales en los que se sitúen puestos de trabajo fijos no podrán situarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural.

**5.5.33**

Para la clasificación de las actividades como “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 noviembre, con respeto, en todo caso, a las presentes Normas. La inclusión de una actividad en el Registro Municipal de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, no supondrá su inclusión automática en una categoría determinada de entre las establecidas por estas Normas, sino que deberá adoptar las medidas correctoras que los servicios técnicos municipales impongan, con el fin de adaptarse a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se encuentre ubicada, en razón de la aplicación de la presente normativa.

**5.5.34**

Los usos industriales clasificados en situaciones B, C y D deberán disponer de accesos independientes del correspondiente a las viviendas cuya escalera común no podrán utilizar para el acceso a la planta primera ocupada por uso industrial.

**5.5.35**

Los usos industriales clasificados en situaciones E, F, G y H deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y

con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m<sup>2</sup> de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m<sup>2</sup> de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.

- b) Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 12 metros.
- c) El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal, hasta la línea de fachada.
- d) Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo siempre que no superen los 2 m. de altura total, con una base maciza de 0,50 m., siendo el resto visualmente permeable.
- e) Se ajardinará la parte de las parcelas no ocupadas por la edificación u otros elementos propios de la actividad, a base de especies vegetales autóctonas y de fácil conservación.

#### **5.5.36 Radiaciones ionizantes y electromagnéticas.**

- a) Aquellas empresas que, en razón de su actividad, utilicen material radiactivo, habrán de estar a lo dispuesto en el Reglamento sobre Protección sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (R.D. 2519/1982, BOE 8 oct 82). La instalación industrial se concebirá con los suficientes elementos de protección como para garantizar que sus emisiones ionizantes, medidas en cualquiera de los lindes del solar, no rebasen el límite anual para el caso de exposición total homogénea del organismo, referido a un período de doce meses consecutivos, y que se fija en 5 mSv (0,5 rems). Tampoco podrá rebasarse una emisión que, para un período de tiempo determinado, supere los 50 mSv (5 rems).

El Ayuntamiento podrá ordenar la instalación de dosímetros en las lindes de la propiedad, con el fin de verificar que no se rebasen los límites indicados. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá tener conocimiento de todas las actividades existentes relacionadas con la evacuación de residuos radiactivos para poder garantizar, entre otras razones de orden general, la salubridad de los servicios bajo su gestión directa, tales como la red de alcantarillado.

- b) No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos x, gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

**5.5.37 Vibraciones.**

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca, en situaciones A, B, C, D y E, vibraciones superiores a los umbrales de percepción, entendiéndose por ello cualquier movimiento del suelo, paredes o estructura, capaz de originar sensación de vibración en la persona.

Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio para todos aquellos elementos que sean fuente de vibración, así como otros dispositivos vibradores. Los valores máximos tolerables para las vibraciones son los siguientes:

- a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de las vibraciones: 30 pals.
- b) En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de las vibraciones: 17 pals.
- c) Fuera de aquellos locales y en la vía pública: 5 pals

**5.5.38 Deslumbramientos**

En los límites de la línea de solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

**5.5.39 Aguas residuales.**

- a) Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento, siempre que se superen los niveles de emisión admitidos en los artículos siguientes. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto, siempre que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artº 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- b) El propietario está obligado a efectuar las operaciones de mantenimiento de las instalaciones particulares de la red de acuerdo con las normas sanitarias.
- c) El tamaño, pendiente, alineación y materiales de construcción del colector; así como los métodos empleados en la excavación, colocación de tuberías, juntas, pruebas y relleno de tierras, junto con el conexionado del colector del edificio al colector público, se realizarán conforme a las exigencias de los códigos de construcción e instalaciones aplicables a las mismas. Las conexiones serán estancas frente a gas y agua, y comprobadas mediante métodos homologados.

d) Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

- Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, puedan producir obstrucciones o dificultar los trabajos de su conservación y de su mantenimiento, tales como plumas, caolines, cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plásticos, pinturas, vidrios, etc.
- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en el agua, combustibles o inflamables, como gasolinas, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.
- Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgr/litro.
- Sustancias sólidas potencialmente peligrosas, tales como carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
- Gases o vapores combustibles o inflamables, explosivos, tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- Materias que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar algún tipo de molestia pública, la formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire, o la creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
- Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.
- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
- Sustancias líquidas que superen los siguientes parámetros:

Cobre .....	1 mg/l
Cianuro .....	1-2 mg/l
Cromo .....	3 mg/l
Níquel .....	3 mg/l
Zinc .....	5 mg/l
Metales no férricos .....	10 mg/l
Temperatura .....	<25 °C
ph .....	entre 6 y 9

Se utilizarán separadores de aceite y desarenadores en aquellos casos en los que las aguas residuales tengan cantidades excesivas de grasas flotantes, residuos inflamables, arena u otros materiales perjudiciales. Los residuos industriales que se

viertan a un colector de la red general deberán contar con una estructura registrable adecuada, con los medidores e instrumentos necesarios para facilitar la observación, muestreo y análisis de los residuos.

**5.5.40**

Todas las industrias que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración debidamente aprobado por la Comisaria de Aguas del Tajo en el que se hará constar:

- a) El caudal del afluente.
- b) Las sustancias químicas vertidas.
- c) El grado de depuración conseguido.
- d) El sistema de depuración empleado.
- e) El punto de vertido.
- f) El caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto.
- g) Su clasificación, conforme a la CNAE.

Salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como “caudal-mínimo en estiaje del cauce público al que se vierta” el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C=1,5xS$$

Siendo

C= caudal, expresado en litros/segundo.

S= cuenca de vertido, expresada en Km<sup>2</sup>.

**5.5.41**

No se podrán realizar vertidos por encima de los siguientes parámetros, referidos al caudal mínimo en estiaje:

Caudal	<10 l/seg	10-100	100-1000	>1000
DBO5	7 ppm	10 ppm	16 ppm	24 ppm
SS	14 ppm	20 ppm	32 ppm	48 ppm

Asimismo, deberán cumplirse los parámetros de la tabla adjunta, respecto de la concentración de oligoelementos en el efluente:

$$C_{mx} \leq K \frac{\text{Caudal min. de estiaje}}{\text{Caudal max. de vertido}}$$

Siendo

C<sub>mx</sub>= concentración máxima de vertido en ppm

K= concentración máxima admisible de los distintos oligoelementos en razón de su toxicidad en ppm, de acuerdo con las magnitudes expresadas en el artº 17 del



Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, siendo los elementos más frecuentes los siguientes:

Pb .....	0,1 ppm
As .....	0,2 ppm
Se .....	0,5 ppm
Cr exavalente .....	0,05 ppm
Cn .....	0,01 ppm
Fl .....	1,5 ppm
Cu .....	0,05 ppm
Fe .....	0,1 ppm
Mn .....	0,05 ppm
Fenol.....	0,001 ppm

#### **5.5.42 Almacenamiento de residuos líquidos.**

Aquellos residuos que, por su naturaleza, no sean susceptibles de vertido (una vez tratados) en la red general de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados y etiquetados conforme a las directrices del PCARI, controlando regularmente el buen estado de los mismos de manera que se garantice su estanqueidad, distinguiéndose entre contenedores de residuos industriales especiales sólido-líquido, y líquidos.

#### **5.5.43 Residuos sólidos y recogida de basuras.**

No se admitirá la acumulación ni el vertido de residuos, escombros o desechos industriales en los espacios públicos no señalizados para ese fin, ni en los espacios libres de las parcelas. Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad y se atenderán a las directrices marcadas en el PCARI, estando correctamente etiquetadas (tipo de residuo, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos). En los residuos sólidos se establecen los siguientes tipos:

- a) Contenedores de residuos industriales asimilables a urbanos.
- b) Contenedores de residuos industriales inertes.
- c) Contenedores de residuos industriales especiales.

Dichos contenedores se situarán a la entrada de cada parcela industrial, debiendo preverse un espacio para ellos, y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

#### **5.5.44 Energía eléctrica.**

La carga total correspondiente a los sectores industriales se preverá de acuerdo con lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y en el cálculo de las

redes se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes siguientes:

Nº PARCELAS SUMINISTRADAS DESDE EL MISMO C.T.	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

#### 5.5.45 Estudios de impacto

Para ejercer el control de las actuaciones industriales de gran tamaño o importancia, o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante, urbano o rural, el Ayuntamiento podrá exigir, como requisito previo al de concesión de una licencia, la realización de un Estudio de Impacto en el que se considere las consecuencias de la actuación prevista, en cuanto a la edificación o a la actividad. El procedimiento a seguir para la realización de este tipo de estudios se regula en la Sección 3 del Capítulo 18 del Título V de estas Normas Urbanísticas.

#### *Epígrafe 9. Condiciones de funcionamiento de las distintas categorías.*

#### 5.5.46

**La categoría 1** del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORIA 1. TOTALMENTE COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES						
	EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACCIONAMIENTO MERCANCIAS	FRECUENCIA SUMINISTRO
A	1	1	1	1	1	2
B	1	1	1	1	1	2
C	1	1	1	1	1	2
D	-	-	-	-	-	-
E	1	1	1	1	1	2
F	1	1	1	1	1	2
G	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-

**5.5.47**

La categoría 2 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORIA 2. SOLO COMPATIBLE CON USOS NO RESIDENCIALES						
	EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACCIONAMIENTO MERCANCIAS	FRECUENCIA SUMINISTRO
A	-	-	-	-	-	-
B	-	-	-	-	-	-
C	-	-	-	-	-	-
D	2	2	2	2	2	2
E	-	-	-	-	-	-
F	-	-	-	-	-	-
G	3	2	3	2	2	2
H	-	-	-	-	-	-

**5.5.48**

La categoría 3 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORIA 3. SOLO COMPATIBLE CON OTROS USOS INDUSTRIALES						
	EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACCIONAMIENTO MERCANCIAS	FRECUENCIA SUMINISTRO
A	-	-	-	-	-	-
B	-	-	-	-	-	-
C	-	-	-	-	-	-
D	3	3	3	3	3	1
E	-	-	-	-	-	-
F	-	-	-	-	-	-
G	4	4	4	5	3	1
H	-	-	-	-	-	-

**Epígrafe 11. Plazas de estacionamiento de vehículos**
**5.5.53.**

Todo proyecto de nueva instalación regulada a través de una Clave de ordenanza industrial incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento de automóviles cada 75 m<sup>2</sup> construidos, y un espacio para carga-descarga y/o estacionamiento de vehículos industriales pesados cada 2.000 m<sup>2</sup> construidos, o

fracción de superficie construida. En las instalaciones multiempresa, existirá un espacio de este tipo por cada empresa distinta.

**5.5.54.**

El estacionamiento de automóviles y vehículos industriales pesados deberá ser resuelto íntegramente en el interior de la parcela, así como todas las maniobras necesarias para el movimiento de vehículos industriales, excepto el acceso de los mismos desde/hacia la red viaria pública.

**CAPITULO 6. USO COMERCIAL***Epígrafe 1. Definición.***5.6.1**

Se define como uso comercial el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 64 (comercio al por menor) y 97 (servicios personales) y en los grupos 671 y 679 (reparaciones de artículos eléctricos para el hogar y otros bienes de consumo) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) de 1975, así como las sucursales bancarias. También se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que, perteneciendo a la categoría primera de dicho uso (ver sección 3) la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25% de la total cubierta afecta a la actividad.

*Epígrafe 2. Clasificación.***5.6.2**

Se establecen cinco grupos dentro del uso comercial:

- Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco (Grupo 641 de la C.N.A.E.), en local menor de 100 m<sup>2</sup>.
- Grupo II: Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor (Grupos 642 a 647, y los 671 y 679), los servicios personales (Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 350 m<sup>2</sup>.
- Grupo III: Comercio mixto al por menor en superficies medias (Grupo 648) con locales mayores de 350 m<sup>2</sup> y menores de 2.000 m<sup>2</sup>.

- Grupo IV: Locales comerciales en pasajes, galerías o mercados, con despachos independientes, hasta 2.000 m<sup>2</sup>.
- Grupo V: Comercio mixto al por menor (Grupo 648) y locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con despachos independientes y una superficie total comprendida entre los 2.000 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup>.
- Grupo VI: Centros comerciales con una superficie superior a los 6.000 m<sup>2</sup> solamente autorizables cuando medie expresa aprobación previa de los entes públicos competentes en materia de grandes equipamientos comerciales, y en especial, de la consejería de Economía y Comercio de la C.A.M.
- Grupo VII: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- Grupo VIII: Mercados y mercadillos provisionales al aire libre.

### *Epígrafe 3. Condiciones de los locales.*

#### **5.6.3**

Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, estas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.
- c) Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- d) La altura mínima libre de un local comercial será de tres metros, en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. En caso de construirse sótano en el que se localicen puestos de trabajo permanentes o a los que tenga acceso el público, la altura libre mínima será asimismo de tres metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad .de la planta

baja del edificio. Cuando el sótano se utilice solamente para uso de almacén y aseos, se autorizará una altura libre mínima de 2,50 metros, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Se autorizan entreplantas que no podrán ocupar más del 30% de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 metros, ni a 3 metros por debajo.

- e) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de un metro para los grupos I y II, y de 1,30 metros para los grupos III, IV y V.
- f) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:
  - Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m<sup>2</sup> y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial. Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del C.N.A.E. (supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación), se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
  - Por cada 75 m<sup>2</sup> de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática cuya sección mínima será de 400 cm<sup>2</sup>, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.
- g) Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas en tanto no se modifique el Plan General.
- h) Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup> que pudieran ubicarse en edificios existentes a partir del momento de la aprobación de este Plan General, y a los que no pudiere exigirse esta condición; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.
- i) En los escaparates situados en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de evitar deslumbramientos.
- j) Para los locales comerciales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto de estudio del impacto del tráfico

generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

- k) Los locales comerciales no podrán situarse en plantas bajo rasante de edificios cuyo uso característico sea diferente al comercial.

#### *Epígrafe 4. Locales con uso fuera de ordenación.*

##### **5.6.4**

Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad, salvo transmisión debida a herencia.

Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

### **CAPITULO 7. USO DE OFICINAS**

#### *Epígrafe 1. Definición.*

##### **5.7.1**

Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, gastos, de profesionales y despachos privados, así como centros de investigación. Según la C.N.A.E., este uso comprende las actividades incluidas en la Agrupación 63 (intermediarios del comercio), los Grupos 755 y 756 (Agencias de viaje e intermediarios del transporte), las Agrupaciones 81 (Bancos e instituciones financieras), 82 (Seguros), 83 (auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (servicios prestados a empresas), 85 (alquiler de bienes muebles) y 86 (alquiler de bienes inmuebles), y los grupos 962 y 964 (distribución de películas cinematográficas, radiodifusión y televisión). Incluye asimismo centros para el tratamiento y la transmisión de datos.

#### *Epígrafe 2. Clasificación.*

##### **5.7.2**

Se distinguen dos grupos a efectos de las presentes ordenanzas:

- Grupo I. Oficinas, centros e instituciones financieras, abiertas al público (755, 81, 82 y 85 de la CNAE).

- Grupo II. Servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 86, 962 y 964 de la CNAE).

### *Epígrafe 3. Condiciones de los locales.*

#### **5.7.3**

Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Cuando se prevea un acceso de público superiora las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina situados en planta baja (se exceptúan los locales del grupo II).
- c) Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego (se exceptúan los locales del grupo II).
- d) La altura libre media de las zonas de oficina que tengan adscrito un puesto de trabajo permanente será de tres metros. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de 2,60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- e) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metro para el Grupo II y de 1,20 metros para el Grupo I.
- f) Los locales de oficinas cumplirán los siguientes servicios mínimos:
  - Por cada 100 m<sup>2</sup> (o fracción), 1 W.C. y 1 lavabo.
  - A partir de 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial. Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.
  - Para las oficinas encuadradas en la rúbrica 648 del CNAE, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.



- En el caso de los locales del Grupo II, se deberán cumplir las condiciones establecidas para vivienda.
- g) Las oficinas dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 200 m<sup>2</sup>; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.
- h) Para las oficinas que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

#### *Epígrafe 4. Locales con uso fuera de ordenación.*

##### **5.7.4**

Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que fueran disconformes con el mismo, en virtud de la aplicación de las Condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación, en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

## ***CAPITULO 8. USO HOTELERO Y HOSTELERO***

### *Epígrafe 1. Definición.*

#### **5.8.1**

Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal como a otras actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc., comprendidas en los grupos 65 y 66 del CNAE.

*Epígrafe 2. Clasificación.***5.8.2**

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos (rúbrica 652).
- Grupo II. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos. (rúbricas 651 y 653).
- Grupo III. Establecimientos para el alojamiento temporal, sin instalaciones complementarias (casas de Huéspedes, residencias)
- Grupo IV. Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pistas deportivas, etc. (rúbricas 661, 662 y 669 de la CNAE).

*Epígrafe 3. Condiciones de los locales.***5.8.3**

Las zonas de residencia de usos hoteleros cumplirán como mínimo las condiciones dimensionales (patios, tamaño de locales, etc.) fijadas en la presente normativa para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

- a) Para los Grupos I y II se exigirá la existencia de un aseo de hombres y otro de mujeres, provistos ambos de lavabo e inodoro por cada fracción de 100 m<sup>2</sup> y de vestíbulo de independencia. Los de hombres dispondrán, además, de un urinario por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>.
- b) Los locales del grupo III dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

- c) Para los locales, de cualquier grupo, que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en las horas en las que se prevea una afluencia extraordinaria, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

## ***CAPITULO 9. USO SOCIOCULTURAL, espectáculos y salas de reunión***

### ***Epígrafe 1. Definición.***

#### **5.9.1**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades socioculturales, de recreo y prestación de servicios públicos de interés social. Se incluyen las actividades contempladas en los grupos 963 de la CNAE (salas de cine), 965 (otros espectáculos, salvo cine y deporte) y 969 (servicios recreativos).

### ***Epígrafe 2. Clasificación.***

#### **5.9.2**

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Establecimientos hasta doscientos usuarios.
- Grupo II: Establecimientos entre doscientos y mil usuarios.
- Grupo III: Establecimientos de más de mil usuarios.
- Grupo IV: Establecimientos para espectáculos y atracciones al aire libre.
- Grupo V: Feriales provisionales y verbenas, (según regulación específica municipal).

### ***Epígrafe 3. Condiciones de los locales.***

#### **5.9.3**

En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente, y en especial por el Reglamento de Espectáculos Públicos. En todo caso, las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

Los establecimientos cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para el uso Comercial, y sus instalaciones las establecidas para el uso Industrial, cuando les fuera de aplicación.

- a) En sótanos sólo se permiten almacenes o aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

- b) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.
- c) Para los locales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas de gran afluencia de público, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.
- d) En lugar visible de las áreas destinadas a los usuarios, se exhibirá un cartel indicador de la capacidad del establecimiento.

## **CAPITULO 10. USO EDUCATIVO**

---

### *Epígrafe 1. Definición.*

#### **5.10.1**

Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

### *Epígrafe 2. Clasificación.*

#### **5.10.2**

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- Grupo II: corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
- Grupo III: corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- Grupo IV: Guarderías infantiles.
- Grupo V: Centros de educación preescolar, EGB, BUP, FP y Educación Especial.

- Grupo VI: centros para la Enseñanza Universitaria.

*Epígrafe 3. Condiciones de los locales.*

**5.10.3**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- a) Se establece una superficie mínima de uno coma cinco (1,5) metros cuadrados de aula por alumno.
- b) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de un metro para el Grupo I y de 1,30 metros para los grupos restantes.
- c) Para todos los grupos, se proveerán aseos independientes para hombres y mujeres.
- d) Los locales de enseñanza dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
- e) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos, una vez descontados los espacios destinados a las aulas y sus espacios anejos, para los que se añadirá una plaza de aparcamiento por cada diez alumnos. Además, dispondrán de una plaza de estacionamiento de bicicletas o motocicletas por cada 5 m<sup>2</sup> de aula, convenientemente señalizadas o dotadas de sus correspondientes elementos para la seguridad del vehículo.

No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

- f) Para los locales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

**CAPITULO 11. USO SANITARIO-ASISTENCIAL.***Epígrafe 1. Definición.***5.11.1**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y/o al alojamiento de enfermos, y otras modalidades de asistencia asimiladas.

*Epígrafe 2. Clasificación.***5.11.2**

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Hospitales, clínicas, ambulatorios y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento, correspondientes a los grupos 941, 942 y 946 de la CNAE.
- Grupo II: Clínicas para medicina humana en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias de menos de 200 m<sup>2</sup>, sin internamiento de animales. (943 y 944 de la CNAE).
- Grupo III: Centros veterinarios de superficie superior a los 200 m<sup>2</sup>, o con internamiento de animales.

*Epígrafe 3. Condiciones de los locales.***5.11.3**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Uso Hotelero que le fueren de aplicación.

- a) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.
- b) Para los locales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en

horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

- c) El acceso a los locales se realizará, para cualquiera de los grupos, directamente desde la calle, excepto las consultas particulares anejas a la vivienda del titular, que no podrán dedicarse a la consulta veterinaria si el acceso es por el portal comunitario. Cuando existan locales en plantas primeras de edificios dedicados a otros usos, se accederá a esta planta siempre desde la baja comunicada directamente con la vía pública, y no existirá comunicación con los espacios comunes del resto del edificio.

## **CAPITULO 12. USO RELIGIOSO**

---

### *Epígrafe 1. Definición.*

#### **5.12.1**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

### *Epígrafe 2. Clasificación.*

#### **5.12.2**

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja (rúbrica 955 del CNAE).
- Grupo II: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (rúbrica 955 del CNAE).

### *Epígrafe 3. Condiciones de los locales.*

#### **5.12.3**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en el caso del Grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del Uso Hotelero.

En todo caso, se estará a lo dispuesto para los edificios de uso de Espectáculos y Salas de Reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc. Queda expresamente prohibido el acceso de público a locales de congregación cuyo acceso no se produzca directamente desde la vía pública, o desde espacios del mismo uso directamente conectados con aquella.

**CAPITULO 13. USO DEPORTIVO***Epígrafe 1. Definición.***5.13.1**

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y/o enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

*Epígrafe 2. Clasificación.***5.13.2**

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores (rúbrica 968 del CNAE).
- Grupo II: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores (rúbrica 968 del CNAE).
- Grupo III: Grandes espacios descubiertos para la práctica de especialidades deportivas de alto consumo de superficie, y carente de zonas edificadas en proporción significativa en relación con la cantidad de suelo cubierta por el uso (golf, hípica, circuitos de velocidad, etc.).

*Epígrafe 3. Condiciones de los locales.***5.13.3**

Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva, y para las del Grupo II, las condiciones fijadas para el uso de Espectáculos-Salas de Reunión.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por el INEF. Queda expresamente prohibido el acceso a espacios deportivos cubiertos (gimnasios, boleras, etc.) que se sitúen en edificios con otro uso, desde el espacio comunitario de los mismos. El acceso se producirá directamente desde la vía pública.

**CAPITULO 14. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES***Epígrafe 1. Definición.***5.14.1**

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias al servicio de la salubridad, recreo y esparcimiento



de la población; a la protección y aislamiento de las vías de la red principal o de las zonas y de los establecimientos que lo requieran, y a conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

### *Epígrafe 2. Clasificación.*

#### **5.14.2**

A los efectos de las presentes Ordenanzas para el Suelo Urbano el Espacio Libre y de uso público forma los siguientes grupos:

- Grupo I: Parques. Corresponde a los espacios libres de superficie mayor de una hectárea, ajardinados en su mayor parte, y en los que puede admitirse la existencia de instalaciones recreativas para la diversión pública, en las condiciones reguladas por las Claves de aplicación.
- Grupo II: Parques. Corresponde a los espacios libres de superficie mayor de una hectárea, ajardinados en su mayor parte, y en los que se pretende el mantenimiento de las condiciones naturales, por lo que no se admiten otras instalaciones al servicio del público que las estrictamente necesarias para el ornato y buen cuidado del lugar.
- Grupo III: Jardines. Corresponde a las áreas de superficie superior a mil metros, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro, y en las que se puede admitir la existencia de facilidades públicas en las condiciones reguladas por las Claves de aplicación.
- Grupo IV: Áreas de juego y recreo. Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce metros de diámetro, y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar

### *Epígrafe 3. Condiciones.*

#### **5.14.3**

Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como sistema general de nivel urbano señalados con este fin, serán necesariamente de uso y dominio público. En el caso de ciertas instalaciones recreativas se podrá condicionar el acceso, sin que ello suponga discriminación del mismo.

#### **5.14.4**

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

**5.14.5 Estacionamiento bajo espacios libres y viales.** <sup>3</sup> Modificación de Plan General de 21 de abril de 2005: Artº 5.14.5, 6.22.9 y 6.23.9 sobre aparcamientos en espacios libres

En los espacios libres y viales públicos, así como en los espacios libres privados, se podrán construir estacionamientos de vehículos. En caso de realizarse estas obras en zonas verdes públicas, <sup>3</sup>la ejecución de estacionamientos y consiguiente adjudicación, podrá efectuarse en régimen de propiedad privada como consecuencia de los estudios de viabilidad que realice el Ayuntamiento), o de sus Planes para aparcamientos. En todo caso, no se podrá ocupar más del 60 % del subsuelo de los espacios libres privados (y el porcentaje que, para los públicos, fijen las Claves de aplicación para cada zona particular), que quedarán cubiertos por una capa de tierra para el ajardinamiento, de una potencia mínima de 60 cm. de espesor, cuyo nivel superior no sobresaldrá de la superficie delimitada por el conjunto de todas las alineaciones de la parcela y las rasantes correspondientes a la misma.

En los casos en los que existan zonas sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el forjado, de dichas zonas tendrá las condiciones descritas en la NBE-CPI, y admitirá una sobrecarga de uso de 2.000 kg/cm<sup>2</sup>.

**CAPÍTULO 15. USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS****Epígrafe 1. Definición****5.15.1**

Corresponde a los servicios de diversa índole que la administración presta a los ciudadanos, bien directamente, bien a través de concesionarios o de otros sistemas similares.

**Epígrafe 2. Clasificación.****5.15.2**

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes grupos:

- Grupo I: Servicios Urbanos. Corresponde a los servicios públicos especiales que requieren independencia respecto del uso residencial, tales como mataderos, perreras, extinción de incendios, cementerios, cantones de limpieza, pistas para exámenes de conducción, depósitos, etc.
- Grupo II: Defensa y orden público. Corresponde a servicios vinculados a la defensa nacional, tales como acuartelamientos de los cuerpos armados y

otros usos complementarios de aquel. También incluye penitenciarías y otras instalaciones propias de los servicios de orden público.

- Grupo III: Infraestructuras. Corresponde a las instalaciones vinculadas al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado; instalaciones al servicio de las comunicaciones y seguimiento de aeronaves, y otros servicios especiales de índole similar.

### *Epígrafe 3. Condiciones.*

#### **5.15.3**

Las condiciones que se señalan para los usos de infraestructuras y servicios públicos serán de aplicación tanto a los terrenos previstos en el Plan para estos usos como a aquellos que, aun sin estar expresamente dedicados a estos fines en el planeamiento se destinen a los mismos, por ser compatibles y no estar prohibidos expresamente.

#### **5.15.4**

Se regularán con arreglo a la normativa específica de ámbito supramunicipal que les sea de aplicación en función del tipo de instalación, por las necesidades propias del uso, por la normativa de otros usos regulados en estas Normas Urbanísticas que les sean de aplicación y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que tengan encomendada la prestación de un determinado servicio.

## ***CAPÍTULO 16. USO DE LA RED VIARIA***

---

### *Epígrafe 1. Definición y dimensiones características*

#### **5.16.1**

Es el uso que corresponde a los espacios destinados al movimiento de las personas y de los vehículos, y a través del cual se establece la conexión de todos los demás usos entre sí.

#### **5.16.2 Dimensiones de las calzadas.**

Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los servicios Técnicos Municipales, o de los organismos competentes de la Administración sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el Suelo Urbano y de obligado cumplimiento en el urbanizable, para

cada uno de los rangos representados en la documentación gráfica que alude a la clasificación del viario, las que se reflejan a continuación:

	Anillo	Colectoras secundarias		Distribuidores locales		Calles tránsito compartido		Calles tránsito atenuado	Calles peatonales	Carril bici	
	Colector	Residencial	Industrial	Residencial	Industrial	Residencial	Industrial	(sólo áreas residenciales)	(solo en áreas residenciales)	Unidireccional	Bidireccional
Clave de referencia a secciones indicadas en información gráfica	A	B	C	D	E	F	G	H	I	CB1	CB2
Distancia mínima entre alineaciones	30,00	16,40	18,00	13,70	14,50	8,20	9,00	6,00	3,00	-	-
Ancho mínimo de calzada	36,00	6,00	7,00	6,00	7,00	3,00	3,50	Sin división entre calzada y acera	Sin calzadas	1,80	2,40
Ancho mínimo de aceras	4,50	3,00	3,00	2,50	2,50	1,50	1,50	-	-	-	-
Radio mínimo	210	120	120	75	75	12	12	12	-	-	-
Distancia mínima entre intersecciones	120	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Pendiente máxima	5%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	12%	-	-
Curvatura	Convexa	1.500	650	650	650	650	150	150	150	-	-
	Cóncava	1.500	500	500	500	500	100	100	100	-	-
Observaciones						Un solo sentido de tránsito	Un solo sentido de tránsito	Un solo sentido de tránsito	-	El ancho mínimo de calzada se suma a la sección de la vía por la que discurre	

### Epígrafe 2. Condiciones.

#### 5.16.3 Condiciones específicas de las calles compartidas o de coexistencia.

- Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
- Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
- Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente,

den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc., que no perjudicarán la visión de los peatones.

- d) Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente o vertical.
- e) Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinada a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen “al paso”. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
- f) Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
- g) Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

#### **5.16.4. Condiciones específicas de las calles particulares**

- a) Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
- b) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.
- c) Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita de éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar

dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

- d) Si con posteridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha Ordenación.
- e) En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
- f) Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.
- g) Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

#### **5.16.5. Dimensiones y características de las sendas peatonales.**

- a) La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento veinticinco (125) centímetros. En las calles en las que sea previsible concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.
- b) No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo, para salvar tales desniveles, peldañar el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciséis (16) centímetros y huellas no menores de treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.
- c) Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones.

**5.16.6 Pavimentaciones.**

- a) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- b) La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
- c) El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
- d) Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en las siguientes fases:
  - La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
  - En la segunda fase se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

**5.16.7 Franjas de reserva.**

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

**5.16.8 Aparcamientos públicos.**

- a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:
  - Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.

- Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.
  - Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.
- b) Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.
- c) Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.
- d) Los accesos a los aparcamientos públicos serán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.

#### 5.16.9 Alumbrado y tendidos eléctricos.

En el espacio viario, el alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación, referidos a los niveles mínimos de servicio:

TRAFICO RODADO				
PARAMETROS	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES	ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES
ILUMINANCIA	RECOMENDABLE: 30 LUX ADMISIBLE: 20 LUX	12 LUX	8 LUX	5 LUX
UNIFORMIDAD MIN/MED	1/3	1/3	1/4	1/6
DESLUMBRAMIENTO*	SCO	SCO	NCO	NCO
TEMPERATURAS DE COLOR CORRELACIONADA	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

\* Según “Normas e instrucciones para alumbrado urbano”, M.V. 1965

#### 5.16.10

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida



económica prevista debe ser superior a 18 años, para lo que se exigirán equipos de alta calidad.

**5.16.11**

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de báculo y luminaria tendrá un gran peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio, y la vida económica prevista será superior a 15 años.

**5.16.12**

La situación de los centros de mando será tal que se ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana, y no ocasionen inconvenientes al viandante, ni por su posición ni por su ruido.

**5.16.13**

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como adecuadas para conductores, y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 metros, excepto -en este último caso- cuando se utilicen brazos murales.

**5.16.14 Plantaciones**

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado de especies y portes adecuados a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatones comprendidos dentro del espacio vial.

***CAPITULO 17. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE EN LA EDIFICACION*****SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES****5.17.1**

Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presuma una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana. A este efecto, será de obligado cumplimiento la ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y otras disposiciones legales sobre estos extremos.

## **SECCIÓN 2. PROTECCION CONTRA INCENDIOS Y PANICO**

### **5.17.2**

En tanto el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares no adopte una normativa específica para prevenir los incendios, regirá la norma NBE-CPI-82, así como los artículos de estas Normas urbanísticas que se refieran a este extremo. A partir de la aprobación de una Ordenanza Municipal específica, se entenderá automáticamente sustituida esta Sección por dicha Ordenanza.

- a) Todos los itinerarios susceptibles de ser utilizados por un vehículo bomba tendrán expedito el paso. En general, ningún edificio podrá construirse de manera que su distancia máxima a un acceso rodado impida el normal desenvolvimiento de una operación de extinción de incendios.
- b) La red de hidrantes contra incendios habrá de ser homologada por el Ayuntamiento, y se garantizará presión y caudal permanente en la misma mediante su empalme a depósito regulador.
- c) Todos los locales de uso público dispondrán al menos de un extintor de 6 kg. por cada 100 metros cuadrados, si la normativa específica para el local no dispusiera otras especificaciones más estrictas.
- d) Todas las puertas de salida de los locales de uso público dispondrán de una señalización luminosa con la palabra “SALIDA”. La misma estará alimentada por una fuente de energía propia, con autonomía mínima de una hora de funcionamiento.
- e) Todas las puertas de acceso a locales públicos cuya capacidad supere las cincuenta personas, abrirán hacia el exterior. En usos en los que se prevea una concentración de público superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en las salidas de emergencia de los locales.
- f) Los locales descritos en el párrafo anterior habrán de construirse y decorarse con materiales ignífugos. El Ayuntamiento, a propuesta de sus servicios técnicos, procederá a la clausura de aquellos locales en los que se haya empleado material inflamable. Para la determinación de este particular, se utilizarán los criterios que se establecen en la “Ordenanza primera de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid” (B.O.E. 74, suplemento, de 26-3-1976).

## **SECCIÓN 3. AISLAMIENTOS**

### **5.17.3**

Será de obligado cumplimiento la NB-CT-79, “Norma Básica sobre Condiciones Térmicas en los Edificios”.

**5.17.4**

El Ayuntamiento podrá, dentro del marco de la legislación aplicable a las Haciendas Locales, estudiar la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalación de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica, etc.

**SECCIÓN 4. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS****5.17.5**

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

**5.17.6**

De la obligación anterior quedan únicamente excluidas las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como las obras de reconstrucción o conservación de aquellos edificios catalogados que, por sus especiales características, no sean susceptibles de adaptación.

**SECCIÓN 5. VERTIDOS****5.17.7**

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores en los que la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a una vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo Urbano o Urbanizable. En Suelo No Urbanizable, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 m<sup>3</sup>/día, la estación depuradora podrá ser sustituida por una fosa séptica cuyas características serán las siguientes:

- a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 litros/usuario cuando solo viertan a ella aguas fecales, y 500 litros/usuario en otros usos.

- b) Sobre la dimensión en altura que se precise, deberán añadirse 10 cm. en el fondo para depósito de cienos, y 20 cm. en la parte superior, sobre el nivel máximo del contenido, para cámara de gases.
- c) La infiltración al terreno del efluente debidamente nitrificado se realizará mediante tubos porosos horizontales envueltos en material filtrante.
- d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m<sup>2</sup>, y un espesor mínimo de un metro.
- e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a diez personas en el caso de las de obra de fábrica, y 20 personas en las prefabricadas.
- f) Si se emplea fábrica de ladrillo, tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm. de espesor.
- g) Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm. cuando se trate de hormigón en masa, 15 cm. para hormigón armado “in situ”, y 10 cm. cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- h) La fosa distará 5 metros como mínimo de los bordes de la parcela, y estará en la parte más baja de la misma.
- i) La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 metros si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo, y de 25 metros en caso contrario. La distancia se medirá en horizontal. En cualquier caso, esta distancia habrá de justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

## **SECCIÓN 6. INSTALACIONES ELECTRICAS Y DE ALUMBRADO**

### **5.17.8**

Además del cumplimiento de las condiciones fijadas para este tipo de instalaciones en cada uso específico, se tendrán en cuenta los siguientes extremos, a los efectos de la seguridad de aquellas:

- a) Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.
- b) Los centros de transformación privados deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- c) La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en zonas ya urbanizadas y solo en aquellos casos en los que, por inexistencia de suelo o de locales, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan. En este caso, la utilización se hará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. que aconseje la dinámica urbana.

## **CAPÍTULO 18. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS**

#### *Epígrafe 1. Clasificaciones.*

##### **5.18.1**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de la Ley del suelo, en su apartado k), la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas del presente Plan General, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 73 de la LS y 98 del RP, regula las características estéticas en las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio edilicio en el que se desarrolle la actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

##### **5.18.2**

Las edificaciones de Alcalá de Henares quedan clasificadas en 4 grupos a efectos de las condiciones estéticas que han de cumplir según el grado de presencia, unidad, representatividad e individualidad que posea el entorno sobre el que se asienta la misma edificación. Estos son:

- Grupo I: Edificación en el casco Histórico.
- Grupo II: Edificación en barrios consolidado
- Grupo III: Edificación comprendida en el interior de ámbitos regulados por Planes Especiales de Reforma Interior que dispongan de regulación específica en este sentido.
- Grupo IV: Resto del Término municipal.

##### **5.18.3**

Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la

ordenanza que pudiera interferir con las aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las ordenanzas estéticas se aplicarán con arreglo al criterio siguiente:

- a) Aplicación vinculante de la ordenanza: si el proyecto se tramitare por el procedimiento abreviado (T1) o normal (T2), será de obligado cumplimiento la ordenanza estética en su totalidad.
- b) Aplicación orientadora de la ordenanza: si el proyecto se tramitare por el procedimiento especial (T3), se aceptan modificaciones a la ordenanza excepto para aquellos aspectos para los que el articulado de este capítulo define como obligatorios, al declarar la inexistencia de tolerancia para su modificación. En estos casos, la documentación del proyecto deberá justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta representa una mejora al paisaje urbano respecto del que se obtendría por aplicación vinculante de la ordenanza estética. Dicha tolerancia puede ser moderada, sustituida o anulada por las Ordenanzas particulares de los Planes Especiales de Reforma Interior que se redactaren en cumplimiento de las disposiciones de este PGOU o que fueren ordenados por el Ayuntamiento.

### *Epígrafe 2. Condiciones generales.*

#### **5.18.4 Tendidos aéreos.**

Quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio (eléctrico, telefónico, etc.) será enterrada. Se exceptúan las zonas reguladas con Clave 10 (industria extensiva).

#### **5.18.5 Instalaciones en los edificios.**

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación. La instalación discurrirá enterrada o empotrada.

#### **5.18.6 Tratamiento de los paramentos.**

Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las medianerías entre edificaciones distintas, cuando exista fundamento suficiente para considerar que habrán de permanecer al descubierto por un período superior a los cinco años, deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que las fachadas a la vía pública. Las medianerías que surjan como diferencia entre las alturas de dos edificios colindantes se concebirán de acuerdo con el criterio expuesto.

#### **5.18.7 Materiales.**

Queda prohibida la utilización, en todo el término municipal, de materiales reflectantes que puedan producir deslumbramientos molestos. De materiales

deleznable o friables, cuya durabilidad escasa pueda producir degradación del espacio urbano. Y de materiales estridentes, que dificulten la integración natural de la percepción de los edificios en el continuo construido.

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES**

### *Epígrafe 1. Grupo 1. Edificación en el Casco Histórico*

#### **5.18.8**

Se refiere a la edificación comprendida en el recinto denominado “Casco Histórico”, que aparece grafiado en los planos normativos, y para el cual el Plan General prevé la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior. En tanto dicho PERI se redacte y sufra aprobación definitiva, queda prorrogada la vigencia de los artículos 6.6 a 6.11 de las Normas Subsidiarias que este Plan General vienen a sustituir, referidos a los Monumentos HistóricoArtísticos, a los espacios libres de conservación estricta o simple, a los monumentos y edificios de interés histórico, a los edificios de interés ambiental, a los edificios con elementos de interés, y al casco Histórico, en todo lo que se refiere a edificios y espacios incluidos en el indicado recinto; el Apéndice 3 de las Normas Urbanísticas de las ciudades NNSS, que contiene las Normas de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico de Alcalá de Henares, y el catálogo complementario de las NNSS para todo el conjunto de edificios y espacios comprendidos en el interior del recinto del casco Histórico. A partir de la aprobación del mencionado PERI, se entenderán automáticamente sustituidos estos artículos por las ordenanzas particulares del Plan Especial correspondiente.

### *Epígrafe 2. Grupo II. Edificación en barrios consolidados.*

#### **5.18.9**

Se refiere este grupo a aquellos barrios históricos situados en el exterior del casco y que no están incluidos en ámbitos de planeamiento especial, por lo que se regulan a través de la Clave particular denominada “Residencial en Barrios”. Cumplirán con las condiciones establecidas en los artículos de este epígrafe.

#### **5.18.10 Paramentos verticales de la edificación.**

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua lisa o con llagueados o fingidos tradicionales de la zona, ejecutados con revocos o técnicas similares.

- a) Materiales. No se acusarán con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado, estructura, etc. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revocos

- rugosos) hasta una altura máxima de 1,50 metros. Se prohíben los zócalos de plaqueta cerámica y similar.
- b) Disposición. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.
  - c) Hastiales. Aquellas parcelas con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal. Podrán estudiarse soluciones de encuentro entre el material de cubierta y el de fachada, existiendo la posibilidad de extender aquel sobre la totalidad o parte del hastial.
  - d) Color. El color predominante será el blanco, autorizándose también los siguientes: gris, ocre claro, y gamas intermedias. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, pero se evitarán las estridencias y las combinaciones cromáticas extravagantes.

**5.18.11 Pavimentos.**

Materiales. Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

**5.18.12 Huecos de fachada.**

- a) Huecos en planta baja. No tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 3 metros. Entre hueco y hueco se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también para aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 metros, que habrá de fraccionarse.
- b) Fenestración de las plantas superiores: Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos tendrán una anchura superior a los 2.50 metros. La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura. La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, no podrá exceder del 50% de la superficie total de dicha fachada.



- c) Materiales. Queda prohibida la utilización de carpintería de aluminio anodizado en su color y de acero inoxidable.

**5.18.13 Cubiertas.**

Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados. Se permitirá, no obstante, la ejecución de cubiertas planas siempre que las mismas sean dominantes en el tramo de la calle considerado.

Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón, las placas de amianto-cemento de color distinto de su gris natural y cualquier otro material análogo. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, así como los colores estridentes.

**5.18.14 Cerramientos y celosías.**

- a) Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.
- b) Celosías. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendederos. Estas permitirán en lo posible el asoleamiento directo de la ropa tendida. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.

**5.18.15 Construcciones por encima de la altura.**

Estas construcciones se destinarán a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio. Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecen grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

**5.18.16 Pavimentación de los espacios públicos.**

Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano. El tipo de pavimento elegido permitirá la entrega del espacio pavimentado público -existente o previsto- al privado, sin solución de continuidad. Los Proyectos de

Urbanización que se redactaren detallarán el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

#### **5.18.17 Jardinería de los espacios públicos.**

Se utilizará la vegetación, en la instalación de jardinería de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.
- b) La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfaticen y se integren con el espacio urbano.
- c) El arbolado existente se integrará en los proyectos de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones higrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

#### **5.18.18 Mobiliario urbano y elementos de servicio.**

- a) Elementos de alumbrado. Se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando estos vengan determinados para una determinada zona.
- b) Bancos y papeleras. Se instalarán de un diseño tal que no sea imitativo de modelos históricos. Serán de material duradero e incombustible.

*Epígrafe 3. Grupo III. Edificios comprendidos en el interior de ámbitos regulados por PERI que dispongan de regulación específica en este sentido.*

#### **5.18.19**

Los edificios de este Grupo respetarán las ordenanzas particulares de sus respectivos PERI. Caso de no existir, se considerarán como edificios pertenecientes al Grupo IV en tanto las ordenanzas se redactan o el Ayuntamiento dicte las disposiciones complementarias sobre el particular que procedan.

*Epígrafe 4. Grupo IV. Resto del término municipal.*

#### **5.18.20**

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

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

### **SECCIÓN 3. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION**

#### **5.18.21 Oportunidad.**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la preservación del medio físico o urbano, en aquellos aspectos en que quedaren eventualmente afectados. Serán asimismo necesarios Estudios de Impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable y, en cualquier caso, será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

#### **5.18.22 Fines**

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los causados por una o varias de las siguientes variables:

- a) La situación de la instalación en el medio.
- b) El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- c) El tránsito de vehículos.
- d) La emisión al medio de cualquier tipo de residuos.
- e) El uso propuesto.
- f) Cualquier otro fin específico que sea considerado por la Administración actuante, con objeto de lograr un tratamiento adecuado y una integración armónica del uso en el medio.

#### **5.18.23 Método.**

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- a) Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como social, urbano, económico, etc.

- b) Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
- c) Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio, producidos por el proyecto.
- d) Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que se detecten, tanto en fase de proyecto como en la de construcción.
- e) Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.  
Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración del ente urbanístico actuante.

#### **5.18.24 Resolución.**

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta que, en el caso de ser negativa, será motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto, de acuerdo con la citada resolución.

### ***CAPÍTULO 19. CONDICIONES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.***

---

#### ***Epígrafe 1. Objeto, definición y localización de áreas de interés.***

##### **5.19.1**

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Alcalá de Henares, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado de la ciudad. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme el sucesivo afloramiento de los restos arqueológicos vaya permitiendo un conocimiento más exacto de la calidad, cantidad y situación de los mismos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Alcalá se regularán a través de estas Normas Urbanísticas; de la Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 155 de 29-6-85); del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada (BOE 24 de 28-1-86), y de la orden 20395 de 24 de junio de 1986 de la Consejería de Cultura y Deportes (BOCAM 180 de 29 julio 1986) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la CAM.

De acuerdo con lo previsto en el artº 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el Municipio en que se encuentren redacten un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley del Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

#### **5.19.2**

Valor arqueológico: Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no solo corresponden a épocas lejanas sino que, con una graduación variable, pueden considerarse como tales todos aquellos que, aun siendo más modernos, aporten información valiosa sobre los usos y costumbres del pasado, aunque sólo sea por su simple valor etnográfico.

#### **5.19.3**

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares -que posee y administra un importante patrimonio arqueológico- creará, en el momento en el que se disponga de los medios oportunos, un Servicio de Arqueología dependiente de la Concejalía de Cultura, el cual regulará, en régimen de coordinación con los restantes Servicios Técnicos Municipales, todas aquellas actividades tendentes al adecuado estudio, protección y conservación de su riqueza arqueológica.

#### **5.19.4**

Áreas de interés arqueológico: El término municipal de Alcalá de Henares, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) **Área A:** Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en

posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

- b) **Área B:** Es aquella en la que, aun cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.
- c) **Área C:** Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.
- d) **Área D:** Es la que contiene zonas en las que se sospecha que los restos arqueológicos tienen menor importancia relativa, o su localización es simplemente conjeturable.

#### 5.19.5 Localización de áreas.

La georreferenciación de cada área viene reflejada en el plano de áreas de interés arqueológico. Para una mejor comprensión de las mismas, se definen previamente tres amplias franjas que dividen el municipio según sus límites y su estructura básica de comunicaciones, de norte a sur. Son las siguientes:

- a) Franja límite norte del término-ferrovía.

Se define un área C, delimitada por la carretera C-100 (a Daganzo), autovía N-II, arroyo Camarmilla y camino de Talamanca (Hierro antiguo y necrópolis visigoda), excepto dos enclaves calificados como áreas B: el primero, situado en el extremo norte del municipio, denominado El Grullo-La Galinda, el cual es un área B, en tanto contiene restos comprobados de época calcolítica, Edad del Bronce, segunda Edad del Hierro y Medieval árabe. El segundo, denominado área del Torete, y que se trata de un yacimiento calcolítico con abundantes estructuras de “fondos de cabaña”.

- b) Franja ferrovía-antigua carretera N-II.

Toda esta superficie así localizada se define como un área D, excepto el enclave situado a ambos márgenes del arroyo Camarmilla con la profundidad indicada en planos, que es un área A en tanto que se trata de Bien de Interés Cultural (Zona Arqueológica Ciudad Romana de Complutum) incoado mediante Resolución de 24-10-88 por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la CAM (BOE 310 de 27-12-88) Paleolítico, calcolítico, celtibérico y romano.

## c) Franja antigua carretera N-II-río Henares.

La superficie así delimitada se define como un área C, exceptuando las siguientes zonas:

- Un área A que consiste en un Bien de Interés Cultural (Zona Arqueológica Ciudad Romana de Complutum) incoado mediante Resolución de 24-10-88 por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la CAM (BOE 310 de 27-12-88). Está delimitada según el plano de calificación de áreas de interés arqueológico (calcolítico, celtibérico y romano).
- Un área A cuyo eje es el camino de los Afligidos (actualmente llamado avda. de Lope de Figueroa) y que se extiende sobre una franja de 150 metros a cada lado de dicho camino, desde la Avenida de Juan de Austria hasta el Caz del Henares (paleolítico, calcolítico, villa romana y necrópolis visigoda).
- Un área A que consiste en una parte de la Zona de Protección Arqueológica El val. (yacimiento eneolítico de La Esgaravita, villa romana de El Val y Necrópolis de Los Afligidos), Bien de Interés Cultural incoado por Resolución de 24-10-88 por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la CAM (BOE 310 de 27-12-88).
- Un área B, constituida por el Casco Histórico suplementado por un anillo concéntrico de 100 (cien) metros alrededor de aquel (romano, medieval y moderno).
- Un área B, denominada La Magdalena - El Encín, que contiene restos paleolíticos, calcolíticos, celtibéricos, romanos (posiblemente una villa) y una necrópolis visigoda.
- Un área B, denominada El Barco, que contiene restos calcolíticos, romanos (posiblemente una villa) y una necrópolis visigoda.

## d) Franja río Henares-límite sur del municipio.

La superficie así delimitada constituye mayoritariamente un área A, constituida por la suma de dos zonas arqueológicas:

- Zona arqueológica “Ecce Homo” o de la “Vera Cruz” y “Alcalá la Vieja”, Bien de Interés cultural incoado mediante Resolución de 24-10-88 por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la CAM (BOE 310 de 27-12-88). Periodos paleolítico, eneolítico, Edad de Bronce, Edad del Hierro, romano y medieval.
- Yacimiento eneolítico de La Esgaravita, villa romana de El Val y Necrópolis de Los Afligidos, Bien de Interés Cultural incoado por Resolución de 24-10-88 por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la CAM (BOE 310 de 27- 12-88). Del eneolítico a la ocupación árabe. El resto de la franja está constituido por un área C.

*Epígrafe 2. Normas de actuación y protección.***5.19.6 Normas para áreas A**

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por Técnico Arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencia de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la CAM (Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE 155 de 29-6-85 y RD 111/1986 de 10 de enero, Título V, artº 42, ptos. 1 y 2). Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La excavación se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. Por motivos suficientemente razonados y para los solares cuyas dimensiones excedan los 500 m<sup>2</sup>, se podrá prorrogar por otro mes y por una sola vez el periodo concedido para la excavación. El mencionado informe será registrado preceptivamente en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la CAM, la cual, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para la correcta conservación de los mismos.
- c) La financiación de los trabajos a realizar correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Cultura de la CAM o por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Para ello, la Administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación anual de medios humanos y económicos.

Si el promotor o contratista estuvieren dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos de prospección arqueológica, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la CAM (o el Ayuntamiento, tan pronto sea creado un Servicio de Arqueología Municipal) ordenará la dirección de los mismos por parte de técnico arqueólogo, debiendo dicho técnico iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días contados desde el de la solicitud de aceptación de los trabajos por parte de la propiedad.



- d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:
- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
  - Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
  - Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse “in situ”. Transcurridos dichos plazos, podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

#### 5.19.7

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos “in situ” pueden darse los siguientes casos:

- a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario; previo informe de la comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988 de 29 septiembre 1988, BOCAM de 17-10-88), y si este fuera negativo, de la Consejería de Cultura de la Comunidad Autónoma de Madrid. Si la conservación de restos “in situ” supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar este en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre “in situ”, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En este caso, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento urbanístico posible, o según el aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando este estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeadado la excavación, se compensarán los gastos habidos con aprovechamiento

suplementario o cualquier otro procedimiento pactado con arreglo a Derecho.

**5.19.8 Normas para áreas B.**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por Técnico Arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencia de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la CAM (Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE 155 de 29-6-85 y RD 111/1986 de 10 de enero, Título V, artº 42, ptos. 1 y 2).

**5.19.9**

El permiso de prospección y de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, y que se registrará preceptivamente en la Dirección General de Cultura de la CAM. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

**5.19.10**

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si esta hubiese sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

**5.19.11**

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

**5.19.12 Normas para áreas C.**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para áreas B en los artículos 5.19.8 y 5.19.10.

**5.19.13**

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueren asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

**5.19.14 Normas para Áreas D.**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo el Ayuntamiento, asesorado por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la CAM o previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico, podrá estimar como obligatoria la emisión de informe arqueológico, siguiéndose las prescripciones señaladas para las áreas C.

*Epígrafe 3. Normas de inspección y conservación.***5.19.15**

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento podrá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología, o acreditando oficialmente a técnico arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal. Si durante el transcurso de las obras apareciesen restos arqueológicos, se estará a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará excavación clandestina a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

**5.19.16**

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico; cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en áreas A, B o C.

**5.19.17**

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que solo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial solo podrá llevarse a cabo por causas de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un Estudio de Impacto Ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Museo Arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para la ciudad.

## ***CAPÍTULO 20. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y EL PAISAJE***

---

### **SECCIÓN 1. INTRODUCCION, OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE**

#### **5.20.1**

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los artº 12.1.d. y 25 de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, texto refundido (en adelante Ley del Suelo), en el artº 86.2 del Reglamento de Planeamiento, y en los artº 18, 19 y 21 de la Ley del suelo en relación con el 87 del Reglamento citado.

#### **5.20.2**

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

#### **5.20.3**

La inclusión en el Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que los artº 59 y 182 de la Ley del suelo y demás normativa vigente conceden a los bienes catalogados.

#### **5.20.4**

La entrada en vigor del Plan General, sus Normas Urbanísticas y Catálogo, implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública, que abre la vía a la expropiación forzosa que, eventualmente, podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

**SECCIÓN 2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION, CLASIFICACION DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.***Epígrafe 1. Aplicaciones.***5.20.5**

Se establecen cuatro tipos de protección netamente diferenciados, a saber:

1. Protección individualizada de elementos.
2. Protección individualizada de parcelas.
3. Protección de zonas urbanas.
4. Protección de visualizaciones.

**5.20.6**

La protección de elementos se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios o agrupaciones de éstos identificados como tales en el Catálogo anejo a estas Normas Urbanísticas. Se estructura en tres grados de protección jerarquizados, que se denominan integral, estructural y ambiental, y que más adelante se describen.

**5.20.7**

La protección de parcelas puede ser complementaria de la de elementos, afectando a las parcelas de aquellos en cuya catalogación así se señale, o puede afectar directamente a las parcelas que individualmente se cataloguen, y supone la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, que más adelante se especifican. Se aplica en dos grados, que se denominan global y parcial.

**5.20.8**

La protección de zonas urbanas se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones de las mismas, y toma la forma de ordenanzas específicas, que se redactan para cada una de las áreas delimitadas con el objeto de proteger los valores existentes en ella.

**5.20.9**

La protección de visualizaciones afecta a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación u otras podrían entorpecer o degradar la recepción o emisión de vistas de interés. El origen o destino de estas vistas puede hallarse tanto dentro como fuera del término municipal objeto de este Plan General. La protección toma la forma de delimitaciones y redacción de normativas conteniendo determinaciones relativas a volumen y estética de las actuaciones de edificación, así como limitaciones para otras posibles actuaciones (urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas, etc.) que pudieran modificar de forma inconveniente el medio que se debe controlar para la protección de las citadas visualizaciones.

*Epígrafe 2. Protección individualizada de elementos.***5.20.10**

Grado 1: Protección integral.

Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

- a) Monumentos y agrupaciones declarados o con expediente de declaración incoado.
- b) Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- c) Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- d) Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándose excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a los efectos de la investigación de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, báculos de alumbrado, señalizaciones de tráfico, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

**5.20.11 Grado 2: Protección estructural.**

Este grado se aplica sobre aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, se singularizan dentro del casco o del municipio.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º

**5.20.12 Grado 3. Protección ambiental.**

Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

- a) Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- b) Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- c) Espacios urbanos de calidad destacada.

Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

**Grado A1.** Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en la Sección siguiente, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

La Clave de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

**Grado A2.** Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

**Grado A3.** Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

**Grado A4.** La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación, visibles desde espacios públicos; y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

En relación con la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a la señalización, publicidad y alumbrado, el diseño deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3º.

### *Epígrafe 3. Protección individualizada de parcelas.*

#### **5.20.13 Grado 1. Protección Global (G)**

Se aplica sobre parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que



contienen, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

#### **5.20.14 Grado 2. Protección Parcial (P1 a P10).**

Se aplica sobre parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación en la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

P1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.

P2: Organización en planta.

P3: Volúmenes, cuantía y organización.

P4: Cerramientos en su totalidad.

P5: Partes señaladas de aquellos.

P6: Elementos auxiliares.

P7: Amueblamiento.

P8: Arbolado.

P9: Otra vegetación.

P10: otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos, afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos. En consecuencia, se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

- a) Las actuaciones de segregación, si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
- b) Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
- c) Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en la sección siguiente, con las mismas excepciones y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado correspondiente a determinaciones para protección integral de elementos:

P4: Cerramientos de parcela en su totalidad.

P5: Id. en partes a definir en cada caso.

P6: Elementos auxiliares.

P7: Amueblamiento.

PS: Arbolado.

P9: Otra vegetación.

P10: otros componentes a definir en cada caso.

#### *Epígrafe 4. Protección de zonas urbanas.*

##### **5.20.15 Zonas de aplicación.**

Con independencia de la normativa incluida en las Normas Urbanísticas referida a las normas generales de protección, se establecen unos ámbitos específicos de protección ambiental que aparecen reflejados en la documentación gráfica. El motivo principal para el establecimiento de estos ámbitos estriba en la necesidad de asegurar la calidad de los espacios urbanos más significativos del término municipal de Alcalá de Henares, y de armonizar el conjunto así obtenido con otros edificios protegidos situados en estos ámbitos.

La delimitación de los ámbitos correspondientes, para los que podrán redactarse ordenanzas específicas, se realizará según lo que para este fin disponga el Plan Especial de Protección del Casco Histórico. El resto de las áreas urbanas del municipio quedan sometidas a protección ambiental como consecuencia de la obligatoriedad de cumplimiento de las Condiciones Generales Estéticas y Medioambientales de la Edificación, contenidas en el Título V, Capítulo 18 de estas Normas Urbanísticas.

##### **5.20.16 Afección.**

La protección afecta tanto a la edificación sobre el espacio privado como las actividades sobre el espacio público, en lo referente al diseño y los materiales de los elementos constitutivos de dicho espacio, tales como aceras, calzadas, bordillos, etc.

*Epígrafe 5. Protección de visualizaciones.***5.20.17 Zonas de aplicación.**

Para permitir una permanencia, en el espacio de este municipio, de aquellos elementos característicos de su paisaje que proceden de la combinación entre un determinado lugar receptor de una visualización y aquello que se ve desde el mismo, se someten a protección visual una serie de escenas cuya permanencia se considera del máximo interés. Se trata de la visualización, desde ciertos lugares, del Casco Histórico, por tratarse del elemento más característico del municipio. Los lugares mencionados han sido marcados en el plano titulado “Patrimonio arquitectónico de especial interés” con el signo “puntos de visualización”, cuyos conjuntos forman cornisas destacadas por la topografía, o lugares puntuales desde donde se observa el Casco Histórico. Otros espacios visuales protegidos han sido, asimismo, reseñados en el indicado plano.

**5.20.18 Afecciones.**

Dentro del sector visual cuyo centro sea el punto de visualización y su arco el que viene grafiado en el mencionado plano de Patrimonio Arquitectónico de Especial Interés, se crean unas áreas de afección por visualización. Todas las actuaciones que se hayan de realizar en el interior de dichas áreas, y que estén, dada su naturaleza, sujetas a la concesión de licencia, sufrirán tramitación de la misma tipo T3. Dichas actuaciones, cuando proceda en virtud del elemento o del volumen que haya de ser construido, deberán disponer de la documentación gráfica suficiente para demostrar su adecuada inserción en el área afectada, y justificar que el dicho elemento o volumen no entorpece la visión de los elementos a ser visualizados, o no introduce discordancias en la percepción general de los mismos.

**5.20.19 Alteraciones del medio físico.**

Por lo que respecta al Suelo No Urbanizable, y dentro de las áreas definidas en el apartado anterior, la actividad quedará sometida a control por el mismo motivo antes expuesto. Así, todas las operaciones que impliquen extracciones, rellenos, vertidos, talas o plantaciones, construcción de cercados o, en general, cualquier modificación del medio que suponga una desvirtuación del paisaje, quedarán sometidas a la concesión de una licencia municipal tramitada a través del procedimiento T3.

**SECCIÓN 3. DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS.****5.20.20**

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el capítulo anterior.

**5.20.21 Obras de mantenimiento.**

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

**5.20.22 Obras de consolidación.**

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

**5.20.23 Obras de recuperación.**

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado, restituyendo sus condiciones originales. Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- a) Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- b) consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- c) Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- d) Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

**5.20.24**

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- a) Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- b) Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- c) Levantamiento cartográfico completo.
- d) Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- e) Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- f) Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- g) Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

**5.20.25 Obras de acondicionamiento.**

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y

manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de este denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

#### **5.20.23**

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación y, además, la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que, por ser estructurantes o significativas, no quedan afectados por dichos cambios.

#### **5.20.27 Obras de reestructuración.**

Son las que, al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes, alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas, y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

#### **5.20.28**

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- a) Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- b) Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- c) Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.

**5.20.29 Obras de ampliación.**

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento del nº de plantas, de la altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar, en su caso, el aprovechamiento patrimonializable propio del Área de Reparto a la que pertenezca el edificio objeto de protección.

**5.20.30**

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- a) Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- b) Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
- c) La documentación que describa y valore el entorno significativo, tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.
- d) Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

**5.20.31 Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos.**

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- a) Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruina en bienes catalogados que se regula en estas Normas Urbanísticas.
- b) Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en el artículo siguiente.

#### **5.20.32 Compromisos de reedificación.**

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualesquiera de los tipos de protección establecidos en el catálogo que se aneja a estas Normas Urbanísticas que no viniera seguido de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar.

Para ello el Ayuntamiento requerirá, con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- a) Proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- b) Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que los artº. 5.6 y 8 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM (Ley 4/1984, de 10 de febrero) establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.



## SECCIÓN 4. INFRACCIONES Y MODIFICACIONES

### 5.20.33 Infracciones.

En aplicación del artº 54.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y del artículo 40 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM, se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas que afectan al Catálogo anejo a estas Normas Urbanísticas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en el artº 228 de la Ley del Suelo, en los artº 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en el 41 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM. Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística, y especialmente:

- a) El artº 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 43.c) de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.
- b) Los artº 30 y 86 del mismo Reglamento y los artículos 22 y 72 de la Ley de la CAM antes citada para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.
- c) Los artº 87 y 88 del repetido Reglamento y los artículos 73 y 74 de la misma Ley para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

### 5.20.34 Modificaciones del catálogo.

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del presente Plan General, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado

de protección dentro de los de su tipo, siguiendo los trámites para la Modificación Puntual del PGOU, y cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Ampliación del Catálogo.

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del Departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele, y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva del órgano competente de la C.A.M. Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

b) Exclusión de un bien inmueble catalogado.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado, la solicitud irá acompañada de un informe redactado por Arquitecto (o técnico competente por razón de la materia) justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión. Dicha solicitud, tras ser aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.

c) Modificación de las condiciones de protección.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del Departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

## *CAPÍTULO 21. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE SISTEMAS Y RECURSOS*

### **SECCIÓN 1. VIAS FERREAS**

#### **5.21.1**

Serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en el R.D. 1211/1990, de 28 de Septiembre, estableciéndose las siguientes franjas de protección:

- a) Zona de dominio público, que será de tres metros contados a partir de la línea inferior de los taludes (en los terraplenes) o de la línea superior de los desmontes, o a partir del borde exterior de las cunetas cuando el ferrocarril se halle en terreno natural. A falta de estas, se contará esta distancia desde una línea paralela al carril exterior, a metro y medio de distancia del mismo. En esta zona, el uso exclusivo es de paso y mantenimiento de la propia vía. A partir de esta franja se podrán construir cerramientos que no podrán disponer de puertas, ventanas, aspilleras u otros huecos cualesquiera que den sobre la zona de dominio público.
- b) Zona de servidumbre, con un ancho en Suelo No Urbanizable de 17 metros contados a partir del borde de la zona de dominio público, y en la que no se permiten construcciones de ningún tipo, ni realizar represas, pozos o abrevaderos, exigiéndose autorización del Ministerio de Transportes y Comunicaciones como requisito previo a la licencia para cualquier obra de urbanización o para la implantación de usos agrícolas. En Suelo Urbano, la Zona de servidumbre está definida en los planos de alineaciones. En Suelo Urbanizable será definida por el Plan Parcial correspondiente, pero no podrá ser inferior a la establecida para el suelo No Urbanizable.

### **SECCIÓN 2. CARRETERAS**

#### **5.21.2**

Para las protecciones de las vías rodadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de junio (BOE 30-7-88).

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción en instalación en las mismas de elementos fijos.

#### **5.21.3**

Se establecen las siguientes bandas de protección:

- a) **Franja de dominio público:** Tres metros de anchura en cualquier vía dependiente del MOPT, u ocho si fuere autovía o vía rápida, con carácter de

franja de dominio público, sobre los que no se admite actividad privada alguna. Se miden en horizontal, y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación.

- b) **Zona de servidumbre:** Ocho metros de anchura para cualquier carretera dependiente del MOPT, o veinticinco en autovías y autopistas, contados a partir de la arista exterior de la explanación. En esta zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- c) **Zona de afección:** Cien metros (si fuese autopista, autovía o vía rápida); Cincuenta (si fuese red nacional) o treinta metros (en las restantes carreteras) contados a partir de la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales. En esta franja queda prohibida la publicidad.
- d) **Línea de edificación:** A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación. Desde esta línea hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaren imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. En las autovías y vías rápidas, esta línea se situará a cincuenta metros de la arista exterior de la calzada. En las carreteras que integran las redes nacionales, se situará a 25 metros de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista. En el resto de las carreteras tal distancia será de 18 metros.

Para todo lo no definido en esta Clave, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras.

#### **5.21.4**

Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las Claves correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en la Clave, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

**SECCIÓN 3. VIAS PECUARIAS****5.21.5**

Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido o por establecer, a través de los oportunos expedientes de deslinde. Una vez deslindada la vía pecuaria, se fija una zona de protección de cinco metros a ambos lados de la misma en la que no se permite la edificación, salvo que la condición de vía pecuaria haya perdido eficacia en virtud de su desafectación o de la ejecución del planeamiento municipal, lo que, en todo caso, no incidirá en su condición de propiedad pública.

**5.21.6**

En tanto no se haya procedido al deslinde de las vías pecuarias la distancia de los cerramientos de las parcelas al eje del trazado actual será el siguiente:

- Cañada Galiana..... 45 metros
- Cañada del Listón ..... 25 metros
- Colada de Villamalea..... 10 metros
- Colada de La Esgaravita..... 10 metros
- Vereda de Ajalvir..... 16 metros
- Vereda de Zulema a Camarma ..... 16 metros
- Colada de Teatinos..... 20 metros (\*)
- Colada de Lavapellejos. .... 20 metros (\*)
- Colada de Montesinos..... 20 metros (\*)
- Cañada del Torote..... 45 metros
- Descansadero de Montesinos ..... 20 metros (\*)
- Cordel de Talamanca ..... 16 metros
- Colada del Vado Safón ..... 20 metros (\*)
- Otras vías sin nombre..... 20 metros (\*)

Las vías pecuarias marcadas con (\*) son de anchura indeterminada, por lo que podrán ser objeto de modificación de las distancias fijadas mediante la aportación de documentación suficiente que permita determinar la anchura que corresponda. En caso de no disponer de dicha documentación justificativa, habrá de respetarse lo regulado en este artículo para las mencionadas vías.

**5.21.7**

Asimismo, en tanto no estén deslindadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en el punto anterior.

**SECCIÓN 4. ENERGIA ELECTRICA, ALTA TENSION****5.21.8**

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo.

**5.21.9**

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/68, de 28 de noviembre):

KV

Construcciones:  $3,30 + \frac{\text{KV}}{100}$  metros (mínimo: 5 metros)

KV

Arbolado:  $1,50 + \frac{\text{KV}}{150}$  metros (mínimo: 2 metros)

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria, 20-10-1966).

**SECCIÓN 5. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, REGADIO****5.21.10**

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, ni las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

**5.21.11**

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

**SECCIÓN 6. CURSOS FLUVIALES****5.21.12**

Las servidumbres propias de los cursos fluviales se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85). Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurran desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes

(terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

- a) **Zona de servidumbre:** será de 5 (cinco) metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente.
- b) **Zona de policía:** será de 100 (cien) metros de anchura a cada lado del cauce ordinario. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo de la Comisaría de Aguas del Tajo, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

#### **5.21.13**

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización de la comisaría de Aguas del Tajo.

#### **5.21.14**

Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

### **SECCIÓN 7. AGUAS SUBTERRANEAS**

#### **5.21.15**

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85).

La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán, para su autorización, el informe previo de la Comisaría de Aguas del Tajo, u organismo al que se transfirieren estas competencias.

#### **5.21.16**

La solicitud de licencia para ejecutar tales obras deberá acompañarse de un proyecto en el que se especifiquen:

- a) Antecedentes y finalidad.
- b) Situación de la labor que se proyecta.
- c) Descripción de las obras a realizar.
- d) Caudal a explotar.
- e) Presupuesto, incluidas las instalaciones.
- f) Estudio económico y de rentabilidad.

**5.21.17**

Dichos proyectos habrán de ajustarse a las normas siguientes:

- Caudal máximo autorizable.....50 litros/seg
- Distancia mínima entre captaciones .....200 metros

Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en estas Normas Urbanísticas, a lo dispuesto en la citada Ley 29/1985.

**SECCIÓN 8. OLEODUCTOS****5.21.18**

La explotación del oleoducto Rota-Zaragoza está sujeto a lo dispuesto en el Decreto-Ley de 23 de marzo de 1.956 (BOE 96 de 5 de abril de 1.956). Se establece una servidumbre de protección sobre el oleoducto Rota-Zaragoza, a su paso por el municipio de Alcalá de Henares. Dicha servidumbre consiste en una franja que discurre paralela al eje del oleoducto por el norte del mismo, de una anchura de 15 (quince) metros; y una segunda franja por el sur, de una anchura de 10 (diez) metros. En el interior de dicha franja queda prohibida la realización de alumbramientos, represas, faenas agrícolas y construcciones de cualquier tipo, salvo que medie autorización administrativa de la empresa concesionaria del servicio (CAMPSA).

**SECCIÓN 9. DEFENSA****5.21.19**

Las instalaciones de interés para la defensa nacional disfrutan de unas zonas de protección que vienen reguladas por la Ley 8/1.975 de 12 de marzo (BOE 14-1-75) y el Reglamento que la desarrolla (RD 689/1978 de 10 de febrero, BOE 14-4-78). Dicho texto jurídico clasifica las instalaciones militares en cinco grupos:

- Primero. Incluye, entre otras, las Bases terrestres y aéreas, acuartelamientos permanentes y centros de instrucción.
- Segundo. Centros y líneas de transmisiones e instalaciones radioeléctricas.
- Tercero. Incluye, entre otros, depósitos de municiones y explosivos, y canalizaciones.
- Cuarto. Incluye, entre otras, sedes de órganos de mando, prisiones militares e instalaciones para la preparación y el mantenimiento.
- Quinto. Campos de tiro o bombardeo, campos de instrucción y maniobras.



*Epígrafe 1. Protección de instalaciones del grupo I***5.21.20 Zona próxima de seguridad.**

Tendrá la finalidad de garantizar en todas las direcciones el aislamiento y defensa inmediata de las instalaciones. Tendrá una anchura de 300 (trescientos) metros contada desde el límite exterior o líneas principales que definen el perímetro más avanzado de la instalación. Cuando esta anchura se considere insuficiente o excesiva, especialmente en los casos en que las instalaciones se ubiquen en zonas urbanas, podrá ampliarse o reducirse hasta el límite estrictamente indispensable.

La delimitación de esta zona de seguridad deberá hacerse, para cada caso concreto, por el Ministerio de Defensa.

En el caso del Acuartelamiento Primo de Rivera, esta zona próxima de seguridad ha sido reducida a 200 (doscientos) metros (BOE 242, 8-10-80, orden 41/80 de 29 septiembre).

En el caso de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, la cual posee un enclave en territorio perteneciente al municipio de Alcalá de Henares, la zona próxima de seguridad viene definida por la Orden 342/38100/1990, de 9 de enero, por la que se modifica la Orden 53/81 de 9 de abril (BOE 98) en la que se señalaba la zona de seguridad de la Base Aérea (BOE 23, de 26 de enero de 1990). La nueva zona próxima de seguridad estará comprendida entre el perímetro de la propiedad militar y el polígono que tiene como vértices las coordenadas U.T.M. siguientes (cartografía militar):

A - 30T VK 59498409	I <sub>2</sub> - 30T VK 61908090
B - 30T VK 63358416	I <sub>3</sub> - 30T VK 61908088
B <sub>1</sub> - 30T VK 63358440	I <sub>4</sub> - 30T VK 61918090
B <sub>2</sub> - 30T VK 63758441	I <sub>5</sub> - 30T VK 61998082
C - 30T VK 63868285	I <sub>6</sub> - 30T VK 62028885
D - 30T VK 65388281	I <sub>7</sub> - 30T VK 62058082
E - 30T VK 65348209	J - 30T VK 60958102
F - 30T VK 63568113	K <sub>1</sub> - 30T VK 59757981
G - 30T VK 62858037	K <sub>2</sub> - 30T VK 59047976
H - 30T VK 62548072	L - 30T VK 59038023
I <sub>1</sub> - 30T VK 61808023	M - 30T VK 59698079

**5.21.21**

En la franja definida por la zona próxima de seguridad no podrán realizarse, sin la autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna.

**5.21.22 Zona lejana de seguridad.**

Tiene por finalidad asegurar el empleo óptimo de las armas o elementos que constituyen la instalación. Su anchura será fijada, para cada caso, por el Ministerio de Defensa. En esta zona será necesaria la previa autorización del Ministro de Defensa para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie.

*Epígrafe 6. Protección de instalaciones del grupo II.*
**5.21.23 Zona próxima de seguridad.**

Se fijará igual que para las instalaciones del grupo primero.

**5.21.24 Zona de seguridad radioeléctrica.**

Tendrá, como norma general, la anchura que se establece en las tablas adjuntas, la cual se medirá sobre el plano de referencia a partir de la proyección ortogonal sobre el mismo del perímetro de la zona de instalación.

INSTALACIÓN	ZONA DE SEGURIDAD RADIOELÉCTRICA (m)		SUP. LIMITACIÓN ALTURA (% PENDIENTE)
	EMISOR	RECEPTOR	
FRECUENCIAS BAJAS (VLF) y (LF) O MEDIAS (MF)	2.000	4.000	10,0 (1)
FRECUENCIAS ALTAS (HF)	2.000	4.000	7,5 (1)
FRECUENCIAS MUY ALTAS (VHF) O ULTRAELEVADA (UHF) Y (SHF)	2.000	2.000	5,0 (1)
ENLACE HERTZIANO ENTRE DOS INSTALACIONES DE CUALQUIER FRECUENCIA	(2)	(2)	(3)

NOTA PRIMERA. El valor máximo de la distancia “d” citada en (2) y (3), viene dado en metros por la parte entera de la siguiente expresión:  $d = 10 + 273 \sqrt{D/f}$ , siendo D la distancia entre antenas en kilómetros, f, igual a la frecuencia más baja del enlace de MHz.

NOTA SEGUNDA: Las instalaciones anteriores, en cuanto sean de aplicación para las comunicaciones aeronáuticas, se regirán por las normas específicas vigentes en la actualidad o las que en el futuro se dicten.

INSTALACION	ZONA DE SEGURIDAD RADIOELECTRICA (EN METROS)	SUP. LIMITACIÓN DE ALTURAS (% PENDIENTE)
RADIOBALIZA MARCADORA TIPO -Z- (75 MHz)	1.000	100
RADIOBALIZA MARCADORA EN ABANICO (75 MHz)	1.000	100
RADIOFAROS NO DIRECCIONALES	2.000	10
RADIOFARO OMNIDIRECCIONAL VHF (VOR), EQUIPO MEDIDOR DE DISTANCIA (DME) Y TACAN	3.000	3
RADIOGONIOMETRO HF, VHF O UHF	5.000	2
RADAR DE VIGILANCIA Y CONTROL	5.000	ENTRE -5 Y +2

Las instalaciones de aplicación para la navegación aérea se regirán por las normas específicas vigentes en la actualidad o las que en el futuro se dicten.

*Epígrafe 3. Protección de instalaciones del grupo III.*

**5.21.25 Zona de seguridad.**

Será de aplicación lo establecido para las zonas del grupo I. Cuando se trate de canalizaciones, tanto si son enterradas como si son de superficie, la zona de seguridad tendrá una anchura mínima de 5 (cinco) metros a cada lado de los límites de la canalización, que podrá ser ampliada o reducida al igual que la anchura de la franja de la zona próxima.

*Epígrafe 4. Protección de instalaciones del grupo IV*

**5.21.26 Zona de seguridad**

Será de 40 (cuarenta) metros para los edificios de mando, administrativos y prisiones; y de 12 (doce) metros para los demás casos, pudiendo ampliarse o reducirse esta anchura a criterio del Ministerio de Defensa.

Para la actual Prisión militar, la zona de seguridad ha sido definida mediante la Orden 28 noviembre 1980 num. 61/80 del Ministerio de Defensa (BOE 293, del 6-12-80), según la cual dicha zona vendrá comprendida por un espacio de 40 (cuarenta) metros en el lado NE de la instalación, contados desde el límite exterior, quedando definida en el resto por los límites de la propiedad militar que la circunda.

*Epígrafe 5. Protección de instalaciones del grupo V.***5.21.27**

Estas instalaciones no exigirán zona próxima de seguridad, debiendo, en caso necesario, el Ministerio de Defensa adquirir el uso o dominio de las fajas de terreno circundantes indispensables para evitar que la utilización de aquellas instalaciones pueda causar perjuicio a los bienes radicados en las zonas limítrofes. La zona de seguridad lejana será de 2.000 (dos mil) metros contados a partir del perímetro exterior del campo militar, en la que quedará prohibida la instalación de industrias calificadas de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

**SECCIÓN 10. GASODUCTOS****5.21.28**

El municipio está afectado por el gasoducto Madrid-Guadalajara, así como por la red de distribución propia de Alcalá de Henares. Los planos de la red que se incluyen con la documentación gráfica deben considerarse solamente como orientación sobre la situación de las tuberías de gas. Para cualquier obra cuya proximidad al trazado descrito haga sospechar una eventual influencia de su afección sobre aquella, deberá solicitarse la presencia de personal de ENAGAS para el replanteo “in situ” del trazado exacto, al carecer la Compañía indicada de mayor precisión en la referenciación de la red a su cargo.

**5.21.29**

La zona de afección de las tuberías corresponde a una franja de 10 (diez) metros centrada con el eje de las mismas. En esta zona, cualquier obra a realizar deberá ser autorizada por la Dirección Provincial de Madrid del Ministerio de Industria y Energía, según reza el condicionante 10º (Apartado I.C.) de la Resolución de la Dirección General de la Energía, de fecha 22 de julio de 1986.

**5.21.30**

En cada autorización se darán los condicionantes de protección y seguridad que procedan en cada caso, y se establecerán las vigilancias de las obras por parte de personal de ENAGAS para garantizar la seguridad de las instalaciones en servicio a una presión de 16 kg/cm<sup>2</sup> (alta presión).

## **TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACION**

---

### **CAPITULO 1. DEFINICIONES**

---

#### **6.1.1**

Cada una de las zonas edificables -o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento- del término municipal de Alcalá de Henares viene ordenada mediante los siguientes instrumentos:

- a) Definición gráfica. Los planos de escala 1/2.000 contienen la suficiente información para expresar con claridad la delimitación de una zona, la cual está sujeta a su correspondiente normativa particular. Esta información se ofrece mediante una doble codificación: por un lado, el tramado de la zona afectada; por otro, una expresión alfanumérica compuesta por cuatro partes, que indican otras tantas condiciones que caracterizan el suelo, de acuerdo con el criterio expuesto en los artículos siguientes. Dicha expresión se denomina Código.
- b) Definición normativa. En los capítulos siguientes se detallan las condiciones que debe cumplir cada zona, mediante el establecimiento de magnitudes urbanísticas relativas a los índices y usos pormenorizados que rigen la edificación en cada zona. El conjunto de las mencionadas magnitudes para cada zona se denomina Clave.

#### **6.1.2 Descripción del Código.**

El código mencionado en el artº anterior consta de cuatro partes, cuya significación es la siguiente:

- a) El primer término de la expresión viene formado por una letra mayúscula que indica la clase de suelo de acuerdo con la clasificación siguiente:

**U-** Suelo Urbano y, por tanto, susceptible de ser construido sin necesidad de planeamiento de rango inferior. Las zonas encabezadas con esta letra son de dominio privado, y ello permite distinguir entre los espacios libres y equipamientos privados, y los de naturaleza pública.

**V-** Suelo Urbano y, por tanto, susceptible de ser desarrollado sin necesidad de planeamiento de rango inferior. Las zonas encabezadas con esta letra son de dominio público.

**P-** Suelo Urbanizable Programado del Área de Reparto 1 (primera etapa) y, por tanto, necesitado del desarrollo de planeamiento parcial previo a la

concesión de cualquier tipo de licencia. Las zonas cuya Clave se encabeza con esta letra son de dominio privado.

**Q-** Suelo Urbanizable Programado del Área de Reparto 2 (segunda etapa) y, por tanto; necesitado del desarrollo de planeamiento parcial y previo a la concesión de cualquier tipo de licencia. Las zonas cuya Clave se encabeza con esta letra son de dominio privado.

**S-** Sistemas Interiores de Suelo Urbanizable Programado. Son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en virtud del desarrollo del planeamiento de rango inferior. Cuando el Sector no se encuentre sometido a Ordenanza gráfica vinculante, la georreferenciación es indicativa y, por tanto, puede modificarse según el procedimiento establecido por estas Normas Urbanísticas. No obstante, si sobre el sistema interior aparece grafiado el código correspondiente, será obligatorio la ubicación de dichos sistemas interiores en el lugar georreferenciado, todo ello con independencia de las correcciones de superficie que puedan ser necesarias.

**G-** Suelo de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado en el AR1 (primera etapa). Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

**J-** Suelo de Sistemas generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado en el AR2 (segunda etapa). Las zonas cuyas clave se encabezan con esta letra son de dominio público.

**M-** Suelo de Sistemas Generales adscritos al Suelo No Urbanizable Programado. Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

**N-** Suelo Urbanizable No Programado, y por tanto, necesitado del desarrollo de programas de Actuación Urbanística y del subsiguiente planeamiento parcial previo a la concesión de las licencias no incurso en la tramitación T4.

**R-** Suelo No Urbanizable.

- b) El segundo término de la expresión lo forman tres letras que expresan su uso global, de acuerdo con la siguiente leyenda:

<b>VIV</b>	-	Vivienda.
<b>IND</b>	-	Industria.
<b>TER</b>	-	Terciario, comercial y equipo privado.
<b>LIB</b>	-	Libre permanente, parques.
<b>COM-</b>		Comunicaciones y servicios urbanos.

**ESP** - Instituciones, equipo público, zonas militares.  
**MIX** - Mixto.

- c) El tercer término de la expresión lo forman dos dígitos, que permiten identificar la Clave aplicable a la zona, y se desglosa con detalle en los capítulos subsiguientes. Si dicho término tiene el valor 00, se entiende que la zona se encuentra regulada a través de instrumentos de planeamiento en ejecución o por ejecutar, cuyas ordenanzas particulares serán las de aplicación.
- d) El cuarto término de la expresión lo forma un número romano, y alude a la modalidad de aplicación, cuyo significado ha sido expuesto en el Título IV, Capítulo 1, sección 3 de estas Normas (tramitación y procedimiento), a propósito de la naturaleza vinculante o no vinculante de las determinaciones gráficas de la ordenanza, y otros extremos relacionados. cuando este número suponga la remisión de la zona a ordenaciones anteriores (IV), el tramado de la misma que se realiza en la documentación gráfica de este PGOU tiene carácter indicativo de su uso y tipología, rigiendo las ordenanzas particulares del instrumento de planeamiento que ampara dicha zona.
- e) Cuando no son necesarios para la correcta interpretación del código pueden suprimirse algunos términos del mismo, manteniendo el resto del significado explicado.

### **6.1.3 Transformación.**

Las Claves de aplicación estarán abiertas a cambios admisibles en las condiciones de la edificación para evitar la rigidez en la aplicación de las ordenanzas cuando las características sociales, urbanísticas, medioambientales, estéticas y/o de oportunidad lo aconsejen, y la autoridad local estime procedente, en base a los mencionados extremos, la concesión de autorización para la transformación de uso.

- a) Unidad mínima de transformación de uso.

La transformación habrá de desarrollarse constituyendo un conjunto separado de las restantes propiedades por vías públicas, calles particulares o espacios libres de uso público. No obstante, podrán admitirse transformaciones con edificaciones adosadas a las existentes cuando la forma, dimensiones o situación de las fincas lo aconsejen.

En cualquier caso, la transformación supone la modificación del Plan General, por lo que su tramitación será la prevista en los artículos 49 y 50 de la LS, y deberá comprender la totalidad de la manzana o área de actuación, proponiendo un adecuado tratamiento al borde (medianerías próximas, incardinación correcta en el espacio urbano circundante, etc.), e incluyendo un estudio de

asoleamiento y visibilidad para justificar que las edificaciones colindantes no se vean perjudicadas por la ordenación propuesta.

Con carácter previo a la modificación mencionada, el Ayuntamiento exigirá la formalización del compromiso de las cesiones que se especifican a continuación.

b) Cesión de espacios libres.

Será obligatoria la cesión gratuita, además de los espacios viales, del espacio libre resultante de la actuación, el cual no podrá ser inferior al 30 % de su superficie, aunque para lograrlo sea necesario renunciar a parte de la edificabilidad correspondiente a la Clave a la que se transforman el uso y que, en cualquier caso, deberá respetarse íntegramente en sus especificaciones. El espacio libre cedido deberá cumplir con las condiciones dimensionales establecidas para el mismo en el Reglamento de Planeamiento.

## ***CAPITULO 2. CLAVE 01. RESIDENCIA EN CASCO***

### **6.2.1 Definición.**

Regula los usos y la edificación en el Casco Histórico, de acuerdo con la delimitación que, para el mismo, se referencia en los planos de calificación del Suelo Urbano.

### **6.2.2 Situación transitoria.**

Sobre el espacio mencionado se redactará un Plan Especial que regulará en profundidad el tratamiento que ha de darse al Recinto Histórico de Alcalá de Henares. En tanto dicho Plan Especial alcanza eficacia mediante su aprobación definitiva, y para todos los aspectos relacionados con los usos globales del suelo y las intensidades de aplicación, se estará a lo dispuesto para dicho ámbito en el artº 6.11 de las Normas Subsidiarias a las que este Plan General sustituye.

## ***CAPITULO 3. CLAVE 02. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD***

### **6.3.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares exentas, sobre parcela grande, y existiendo una única vivienda por cada parcela mínima.



**6.3.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres en el interior de la parte de parcela construible, salvo que la documentación gráfica fijara alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

**6.3.3 Retranqueos**

Serán de cinco metros a la alineación oficial de fachada, y de cuatro metros a los restantes linderos con otras propiedades.

**6.3.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>, teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

**6.3.5 Frentes de parcela.**

No se fijan frentes mínimos o máximos para esta Clave.

**6.3.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 25% de la superficie de la parcela.

**6.3.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.3.8 Edificabilidad.**

Será de 0,35 (cero coma treinta y cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

**6.3.9 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.3.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**b) Residencial.**

Característico en grupo II, situaciones A, B y C. Prohibido en todos los demás casos.

**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 A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. 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.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

**k) Deportivo.**

Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 4. CLAVE 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA DENSIDAD****6.4.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que aquella se destina al uso característico de vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada por los linderos con otras parcelas.

**6.4.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

**6.4.3 Retranqueos.**

Serán de 4 (cuatro) metros a la alineación oficial de fachada y al fondo de parcela, y de 3 (tres) metros a los linderos laterales. Este retranqueo lateral podrá suprimirse cuando la parcela colindante sea medianera o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante Notario, y que se adjuntará con la solicitud de licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación, o de la supresión de retranqueos reiterativa, cuando afecte a más de 8 (ocho) unidades de parcela mínima comprendidas en una única promoción, en evitación de la monotonía compositiva. A partir de dicha cifra, la edificación habrá de fraccionar su ritmo compositivo, bien mediante el cambio de alineaciones, bien mediante interrupciones en el adosamiento, alternativa o simultáneamente.

**6.4.4 Parcela mínima.** <sup>4</sup>(Modificación de Plan Especial de 10 de enero de 2008: Parcela mínima en clave 03 en el ámbito de El Val)

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 140 (ciento cuarenta) m<sup>2</sup>, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

*<sup>4</sup> Se exceptúa el área comprendida entre las calles Mallorca, Zaragoza, Burgos y Vitoria por el norte, Paseo del Val y ámbito de la Ermita de Nuestra Señora del Val por el sur, Vereda de la Esgaravita por el este y las calles Cádiz, Ávila, Mallorca y Albacete por el oeste, la cual se detalla en plano callejero adjunto donde se distinguen dos tipologías, la **unifamiliar adosada**, pareada o en hilera cuya parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup> y la **unifamiliar aislada** cuya parcela mínima será de 600 m<sup>2</sup>*

En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de éstas más las superficies de parcelas privadas, ha de ser igual o superior al producto del nº de viviendas de que consta la promoción, por la superficie de parcela mínima (140 m<sup>2</sup>).

**6.4.5 Frentes de parcela.**

El frente mínimo de parcela será de 7 (siete) metros, no limitándose el máximo.

**6.4.6 Superficie de ocupación máxima.**

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

**6.4.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima será de 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.4.8 Edificabilidad.**

Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

**6.4.9 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta clave es el definido en el artº 6.4.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**b) Residencial.**

Característico en grupo II, situaciones. A, B y C. Prohibido en todos los demás casos.

**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 A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. 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.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso, exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

---

**CAPITULO 5. CLAVE 04. CONDOMINIO**

---

**6.5.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción de pequeños edificios destinados a la vivienda colectiva, exentos en el interior de una parcela de tamaño medio, en zonas de baja densidad.

**6.5.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

**6.5.3 Retranqueos.**

Serán de 4 (cuatro) metros, tanto a la alineación oficial de fachada como a los demás linderos. Empero, los retranqueos a cualesquiera de los otros linderos podrán reducirse o suprimirse, para adosar edificaciones entre sí, total o parcialmente en

soluciones de proyecto unitario o siempre que medie acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante Notario y que se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso. Esta tolerancia al adosamiento se limita a 2 (dos) unidades de parcela mínima o fracción superior.

#### **6.5.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 600 (seiscientos) m<sup>2</sup>.

#### **6.5.5 Frentes de parcela.**

El frente mínimo será de 10 (diez) metros y el máximo de 40 (cuarenta) metros lineales en la alineación oficial de fachada.

#### **6.5.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 45 (cuarenta y cinco) % de la superficie de la parcela.

#### **6.5.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 9 (nueve) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

#### **6.5.8 Edificabilidad.**

Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. Si las otras condiciones limitativas impidieran agotar la misma, tales como la fijación del número máximo de viviendas en otros documentos de este PGOU, será necesario respetarlas aunque ello supusiere no poder agotar la edificabilidad descrita y obligare a un cambio de uso dentro de los permitidos para esta Clave.

#### **6.5.9 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.5.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

##### **a) Automóvil.**

Compatible el grupo III, situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

##### **b) Residencial.**

Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

**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 A, B y C, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**f) Hostelería.**

Permitido grupo III y IV en situaciones E y F.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h) Educativo.**

Permitido grupo I en situaciones E y F.

**i) Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, y C, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 6. CLAVE 05. RESIDENCIAL INTENSIVA****6.6.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción de edificios residenciales en densidad media y alta, en torno a tipos asimilados al bloque abierto o a la torre, con composición libre o fijada por el Plan. Se aplica sobre áreas de crecimiento reciente de Alcalá de Henares, ya consolidadas en torno a tipologías similares.

**6.6.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas. No obstante, la edificación fraccionará sus ritmos edificatorios a partir de tratamientos uniformes superiores a los 40 (cuarenta) metros de longitud para evitar reiteraciones y monotonía de la escena urbana.

**6.6.3 Retranqueos.**

No se fijan retranqueos a frente de calle. A los linderos con otras propiedades, el retranqueo será de una profundidad igual a la mitad de la altura de la edificación, salvo que medie acuerdo expreso entre propiedades para adosar las edificaciones, que habrá de protocolizarse ante Notario y se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso. El retranqueo entre los diferentes edificios que puedan construirse dentro de la misma parcela será al menos igual a la altura del edificio más alto.

**6.6.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m<sup>2</sup>

**6.6.5 Frentes de parcela.**

El frente mínimo será de 30 (treinta) metros lineales. No se fija frente máximo.

**6.6.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 40 (cuarenta) % de la superficie de la parcela.

**6.6.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 15,50 (quince coma cincuenta) metros, pudiéndose superar la misma en 5,50 (cinco coma cincuenta) metros más en un 20 % de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, y todo ello siempre que otros



documentos de este PGOU no propongan diferentes condiciones volumétricas, en cuyo caso estas serán prioritarias.

#### **6.6.8 Edificabilidad.**

Será de 0,5 (cero coma cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. En áreas de modalidad IV (artº 4.1.41), será la fijada por la figura de planeamiento que las ampara.

#### **6.6.9 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.6.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

##### **a) Automóvil.**

Compatibles los grupos siguientes: IV, en situaciones C, D, E, F y G; V, en situación F; VI, en situación E; y IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

##### **b) Residencial.**

Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

##### **c) Industrial y Almacenaje.**

Compatible de 1ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

##### **d) Comercial.** (\*) (Modificación de Plan General 29 de julio de 1993: Inclusión de los grupos comerciales III y IV como compatibles)

Compatibles los grupos siguientes: I, II, (\*)III y IV en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

##### **e) Oficinas.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

##### **f) Hostelería.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

**h) Educativo.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E; El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

**i) Sanitario-asistencial.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situación A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

**j) Religioso.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por la vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

**k) Deportivo.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones;

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 7. CLAVE 06. RESIDENCIAL EN BARRIOS****6.7.1. Definición.**

Regula los usos y la construcción de los barrios y espacios asimilables a tipologías tradicionales de casco, a saber: barrio limitado por las calles de Alfonso Zamora, Ferraz, Plaza de Luis Antezanas, y las vías del FF.CC.; barrio delimitado por la calle de Ginés de los Ríos, el Paseo de la Alameda y la calle de Manuel Merino; barrio comprendido entre la carretera de Pastrana, Puerta del Vado, calle de Tomás Merino y calle de Las Moreras; barrio delimitado por la Avda. de la Caballería Española, calle de La Lanza, calle Adarga y calle de La Espada; el barrio limitado por la calle de Las Moreras, calle de Nuestra Señora de la Esperanza, calle de Tomás Merino, Avda. de Circunvalación; y, por último, el barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y san Marcos, así como las zonas definidas por el Plan.

**6.7.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán obligatorias las que aparezcan grafiadas en los planos de alineaciones, para cada uno de los barrios.

**6.7.3 Retranqueos.**

Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación oficial de fachada en todos los barrios, así como a los linderos laterales, a los que la edificación habrá de adosarse.

**6.7.4 Parcela mínima.**

Será de 120 m<sup>2</sup> para todos los barrios. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, para las que se admite una parcela mínima construible de 40 m<sup>2</sup>

**6.7.5 Frentes de parcela.**

Será de 7 (siete) metros. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, para las que se admite un frente mínimo de 4,5 (cuatro coma cinco) metros.

El frente máximo será de 14 (catorce) metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

**6.7.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 70 % de la superficie de solar, salvo para el barrio delimitado por la calle de Las Moreras, calle de Nuestra señora de La Esperanza, calle de Tomás Merino,

y Avda. de Circunvalación, y para el barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y san Marcos, que será del 80 %.

#### **6.7.7 Fondo máximo edificable.**

No se fija fondo máximo, salvo que este aparezca grafiado en los planos de alineaciones, pero en aquellos casos en que el fondo de parcela no supere en tres o más metros el fondo edificado, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.

#### **6.7.8 Alturas de la edificación.** 6(Modificación de Plan General de 14 de febrero de 2001: Art.º 5.1.31; 6.7.8 y 6.8.8 sobre altura máxima de la edificación)

La altura máxima de la edificación será de dos plantas <sup>6</sup> y *siete metros*, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

#### **6.7.9 Edificabilidad.**

Será de 1,2 (uno coma dos) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, salvo para el barrio delimitado por la calle de Las Moreras, calle de Nuestra Señora de la Esperanza, calle de Tomás Merino y Avenida de Circunvalación, y para el barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y San Marcos, que será de 1,5 (uno coma cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

#### **6.7.10 Usos pormenorizados de la edificación.** 7 Modificación de Plan General de 29 de junio de 1993: flexibilización usos compatibles en Clave 06

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.7.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

##### **a) Automóvil.**

*<sup>7</sup> Compatible el grupo II y III, situaciones A, B, C, y E, siempre como complemento al uso característico. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catálogo de Bienes Protegidos y demás casos.*

*Se incluye el grupo III: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados cuya superficie total no sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>. Lo cual, permitirá la comunidad de garaje-aparcamiento por agregación de la dotación correspondiente a cada unidad residencial, parcela o solar.*

##### **b) Residencial.**

Característico en grupo II, situación A (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

**c) Industrial y Almacenaje.**

*<sup>7</sup> Compatible la 1ª categoría, en situación C. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catálogo de Bienes Protegidos y demás casos.*

*1ª Categoría: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.*

*Situación C: Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso incluido el residencial.*

**d) Comercial.**

*<sup>7</sup> Compatibles los grupos I y II en situación C. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catálogo de Bienes Protegidos y demás casos.*

*Se incluye el grupo II: Comercio ocasional al por menor (Grupos 642 a 647 y los 671 y 679 de la C.N.A.E.), los Servicios personales (agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor, en locales menores de 350 m<sup>2</sup>.*

*El grupo I limita la superficie del local a 100 m<sup>2</sup>.*

**e) Oficinas.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**f) Hostelería.**

Compatible el grupo II, situaciones C, E y G. <sup>7</sup> Prohibido en los ámbitos incluidos en el catálogo de Bienes Protegidos y demás casos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h) Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C, E y G, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

## ***CAPITULO 8. CLAVE 07. RESIDENCIAL EN ENSANCHE***

---

### **6.8.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción en el ensanche de Alcalá próximo al Casco Histórico, en estrecho contacto y relación con este.

### **6.8.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

### **6.8.3 Retranqueos.**

Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas.

### **6.8.4 Parcela mínima.**

Será de 200 (doscientos) m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda, para las que se admite una superficie mínima de 40 (cuarenta) m<sup>2</sup>.

### **6.8.5 Frentes de parcela.**

El frente mínimo será de 7 (siete) metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda, para las que se admite un frente mínimo de 4,5 (cuatro coma cinco) metros.

Se fija un frente máximo de 30 (treinta) metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

### **6.8.6 Superficie de ocupación máxima.**

Se fija en un 100 (cien) % para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 (cuarenta) % sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 (tres coma sesenta) metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.

Aquellos solares con frente a más de una calle, se edificarán respetando la superficie de ocupación máxima del solar, la cual limitará la edificabilidad en caso de que la suma de las ocupaciones obtenidas mediante el cómputo por cada frente rebase el 60 (sesenta) % de la superficie del solar.

#### **6.8.7 Fondo máximo edificable.**

Será de 14 (catorce) metros. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en 3 o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior a no ser que deje de construirse parte del fondo máximo edificable y se mantengan al menos 3 metros entre la fachada posterior de la edificación y el lindero posterior de la parcela.

#### **6.8.8 Alturas de la edificación.** <sup>8</sup> (Modificación de Plan General de 14 de febrero de 2001: Artº 5.1.31, 6.7.8 y 6.8.8 sobre altura máxima de la edificación)

La altura máxima de la edificación será de <sup>8</sup> 10 (diez) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

#### **6.8.9 Edificabilidad.**

Será de 1,5 (uno coma cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

#### **6.8.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.8.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

##### **a) Automóvil.**

Compatibles los grupos siguientes: III, en situaciones C y D; VI, en situación E; y IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

##### **b) Residencial.**

Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

**c) Industrial y Almacenaje.**

Compatible la 1ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**d) Comercial.**

Compatibles los grupos siguientes: el grupo I en situaciones B, C y E; el grupo II en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**e) Oficinas.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**f) Hostelería.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E, F y G. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la comunidad de Propietarios), E, F y G. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos

**h) Educativo.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

**i) Sanitario-asistencial.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situación A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

**j) Religioso.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones A, B y C (sólo en edificio completo para cualquier situación), E y F. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.



**k) Deportivo.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E y F, sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 9. CLAVE 10. INDUSTRIA EXTENSIVA**

---

**6.9.1 Definición.**

Industria de reciclaje, almacenamiento y manipulación, principalmente al aire libre, con condiciones elementales de urbanización.

**6.9.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por la ordenanza. En la alineación oficial de todas sus fachadas será obligatoria la construcción de un cerramiento normalizado de acuerdo con el modelo de vallado que será facilitado por el Ayuntamiento.

**6.9.3 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero del solar. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

**6.9.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 5.000 (cinco mil) m<sup>2</sup>, quedando expresamente prohibida la fragmentación de los edificios en locales y/o espacios abiertos cuando su superficie no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

**6.9.5 Frentes de parcela.**

No se fijan los frentes mínimos o máximos de parcela.

**6.9.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 20 (veinte) % de la superficie neta del solar.

**6.9.7 Alturas de la edificación.** <sup>9</sup> Modificación de Plan General de 20 de Octubre de 1997: Índices de edificabilidad y alturas de las claves 10, 11, 12 y 13

La altura máxima de la edificación será de <sup>9</sup> 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permite la construcción de elementos técnicos propios de la actividad, no habitables.

<sup>9</sup> La altura máxima se medirá con arreglo al procedimiento establecido en estas Normas, teniendo en cuenta que por encima de dicha altura solo se permitirá la instalación de:

- a) Elementos técnicos no habitables inherentes al proceso constructivo.
- b) Cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda del 20% de la ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, la superficie computará en la edificabilidad máxima admitida

**6.9.8 Edificabilidad.**

Será de 0,4 (cero coma cuatro) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

**6.9.9 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.9.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I. Los grupos II, III, IV y V, en situación G. El grupo IX, en situación G. Prohibidos en todos los demás casos.

**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 y Almacenaje.**

Característico en tercera categoría, situación G. Prohibido en todos los demás casos.

**d) Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**e) Oficinas.**

Compatible el grupo II en situación D, sólo para servicios administrativos de la empresa, al servicio de la actividad productiva principal. 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.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

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 10. CLAVE 11. INDUSTRIA EN GRAN PARCELA*****6.10.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción de edificios industriales de gran tamaño, baja ocupación del solar, y retranqueada por todos sus linderos.

**6.10.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas.

**6.10.3 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero del solar. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando expedita, en todo caso, una franja de 3,50 (tres coma cincuenta) metros para el servicio de bomberos. El uso de esta franja de retranqueo se realizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento	- Almacenaje de cualquier tipo
- Aparcamientos	- Instalaciones auxiliares
- Paso de vehículos	- Construcciones auxiliares (*)
- Carga-descarga	- 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	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento	- Obstáculos paso de vehículos
- Aparcamientos	- Construcciones auxiliares
- Paso de vehículos	- Depósito de residuos no controlados.
- Carga-descarga	- Almacenamiento
- Instalaciones auxiliares	

**6.10.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 10.000 (diez mil) m<sup>2</sup>, quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de aquella no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

**6.10.5 Frentes de parcela.**

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 30 (treinta) metros. No se fija frente máximo.

**6.10.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 25 (veinticinco) % de la superficie neta del solar para la edificación principal. Se admite la ocupación de un 20 (veinte) % adicional destinado a almacenamiento cubierto pero abierto por todas sus fachadas, en el que se prohíbe la realización de trabajos que tengan por objeto la transformación de materias.

**6.10.7 Alturas de la edificación.**

No se fija altura máxima.

**6.10.8 Edificabilidad.** 10 Modificación de Plan General de 20 de Octubre de 1997: Índices de edificabilidad y alturas de las claves 10, 11, 12 y 13

Será de <sup>10</sup> 0,50 (cero coma cincuenta) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

**6.10.9 Condiciones de diseño.**

- a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros (salvo que ello venga impedido por el proceso industrial), dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.
- b) Se reservará 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 accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.
- c) Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

**6.10.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.10.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I. Los grupos II, III, IV y V, en situaciones G y H. El grupo IX, en situaciones G y H. Prohibidos en todos los demás casos.

**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 y Almacenaje.**

Característica la quinta categoría, situaciones G y H. Prohibido en todos los demás casos.

**d) Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**e) Oficinas.**

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

**f) Hostelería.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h) Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

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 situaciones G y H. Prohibido en todos los demás casos.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 11. CLAVE 12. INDUSTRIA EXENTA****6.11.1 Definición.**

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

**6.11.2 Alineaciones y rasantes.**

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 fachada.

**6.11.3 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a frente de solar excepto en la Vía Complutense, en la que serán de 25 (veinticinco) metros a frente de solar contados desde el borde de la calzada; 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 establezcan 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) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento	- Almacenaje de cualquier tipo
- Aparcamientos	- Instalaciones auxiliares
- Paso de vehículos	- Construcciones auxiliares (*)
- Carga-descarga controlados	- 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	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento	- Obstáculos paso de vehículos
- Aparcamientos	- Construcciones auxiliares
- Paso de vehículos	- Depósito de residuos no controlados.
- Carga-descarga controlados	- Almacenamiento
- Instalaciones auxiliares	

#### 6.11.4 Parcelas mínima y máxima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>, 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. La parcela máxima no se fija.

#### 6.11.5 Frentes de parcela.

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

#### 6.11.6 Superficie de ocupación máxima.

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

#### 6.11.7 Alturas de la edificación. <sup>11</sup> (Modificación de Plan General de 15 de Marzo de 2012: Altura máxima de la clave 12)

*<sup>11</sup> 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, no habitables, o de cuerpos de la edificación en una superficie de entre un 20 (veinte) % a un 40 (cuarenta) % de la ocupación máxima. En aquellos casos en donde el porcentaje exceda del 20% hasta el máximo del 40%, el Proyecto de Edificación deberá contener un apartado en su Memoria donde se justifique convenientemente, de acuerdo a las excepciones referidas en el párrafo anterior, el aumento de dicho porcentaje. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo*

#### 6.11.8 Edificabilidad. <sup>12</sup> (Modificación de Plan General de 20 de Octubre de 1997: Índices de edificabilidad y alturas de las claves 10, 11, 12 y 13)

Será de <sup>12</sup> 0,75 (cero coma setenta y cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.



**6.11.9 Condiciones de diseño.**

- a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.
- b) Se reservará 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 accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.
- c) Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

**6.11.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.11.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatibles todos los grupos, en situación G. cuando la parcela de a frente de calle en cuya otra margen exista un uso distinto del industrial, solo en situación F. 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 y Almacenaje.**

Característica la tercera categoría, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**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 productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

**f) Hostelería.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h) Educativo.**

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

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

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

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 12. CLAVE 13. INDUSTRIA I+D**

---

**6.12.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción de empresas de tamaño medio y medio-grande, tecnológicamente innovadoras, con un alto grado de investigación y desarrollo, que mantiene relaciones estrechas con la Universidad y centros de investigación. Con ocupación parcial del solar y retranqueada de todos sus linderos.

**6.12.2 Alineaciones y rasantes.**

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

**6.12.3 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a frente de solar, y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, y siempre que quede expedito un paso de 3,50 (tres cincuenta) metros para servicio de bomberos.

**6.12.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.000 (dos mil) m<sup>2</sup>, en la que podrán desarrollarse actividades I+D en régimen de división horizontal.

**6.12.5 Frentes de parcela.**

Los frentes máximos y mínimos de parcela son libres.

**6.12.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 30 (treinta) % de la superficie neta de parcela.

**6.12.7 Alturas de la edificación.** <sup>13</sup> (Modificación de Plan General de 20 de Octubre de 1997: Índices de edificabilidad y alturas de las claves 10, 11, 12 y 13)

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, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos <sup>13</sup> *no habitables* inherentes al proceso productivo o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la superficie de ocupación máxima. Si estos cuerpos fueran habitables, su superficie computará a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

**6.12.8 Edificabilidad.** <sup>14</sup> (Modificación del Plan General de 20 de octubre de 1997: Índices de edificabilidad y alturas de las clave 10,11,12 y 13)

Será de <sup>14</sup> 0,75 (*cero coma setenta y cinco*) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

**6.12.9 Condiciones de diseño.**

- a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

- b) Se reservará 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 accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

#### **6.12.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.12.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatibles los grupos I, II, III y IV, en situación D, únicamente como complemento del uso característico. 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 y Almacenaje.**

Característica la tercera categoría, situación G. Prohibido en todos los demás casos. El Ayuntamiento limitará la concesión de licencias a las actividades con alto componente de investigación y desarrollo.

**d) Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**e) Oficinas.**

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

**f) Hostelería.**

Compatible el grupo II, en situación G. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h) Educativo.**

Compatible el grupo III, situaciones A a H, al servicio de los centros de innovación tecnológica. Prohibido en todos los demás casos.

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

Compatible el grupo I, situaciones A a H, al servicio de los usuarios. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 13. CLAVE 14. INDUSTRIA ADOSADA**

---

**6.13.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción de la industria de tamaño pequeño medio, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

**6.13.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán las que vengan definidas por el plano de alineaciones. Si dicho plano no las fija como obligatorias, las alineaciones serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.

**6.13.3 Retranqueos.**

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, cuando éstos se fijen, para el retranqueo al frente de solar. Cuando no vengan grafiados en planos, se respetará un retranqueo de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros, o suprimirse, siempre que al menos haya un espacio de 7,50 (siete coma cincuenta) metros en la vía sin que incida en los carriles de circulación rodada. No se fija retranqueo obligatorio a los linderos de parcela. Empero, las industrias que no respeten un retranqueo de 3 (tres) metros a los linderos laterales y de 4 (cuatro) metros al lindero posterior, deberán someterse a las limitaciones de uso según la situación, que se establecen 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 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, siempre que estos cuerpos dejen, en cualquier caso, expedito un paso de 3,50 (tres coma cincuenta) metros de ancho mínimo para seguridad contra incendio, y de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento	- Almacenaje de cualquier tipo
- Aparcamientos	- Instalaciones auxiliares
- Paso de vehículos	- Construcciones auxiliares (*)
- Carga-descarga	- 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	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento	- Obstáculos paso de vehículos
- Aparcamientos	- Construcciones auxiliares
- Paso de vehículos	- Depósito de residuos no controlados.
- Carga-descarga	- Almacenamiento
- Instalaciones auxiliares	

#### 6.13.4 Parcelas mínima y máxima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>, en los que sólo se podrá instalar una única empresa, quedando expresamente prohibida la fragmentación de locales cuando su superficie no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación. La parcela máxima tendrá una superficie igual o inferior a los 2.000 (dos mil) m<sup>2</sup>.

#### 6.13.5 Frentes de parcela.

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 10 (diez) metros. El frente máximo será de 25 (veinticinco) metros.

**6.13.6 Superficie de ocupación máxima.**

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

**6.13.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 9 (nueve) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

**6.13.8 Edificabilidad.**

Será de 4 (cuatro) m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

**6.13.9 Condiciones de diseño.**

- a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.
- b) Se reservará 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 accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

**6.13.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.13.1., de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatibles los siguientes grupos: I, II y III en situación D y G. Grupos IV, V, VI y IX en situación G. Grupos VII y VIII en situación G (solo sobre edificios exentos). Prohibido en todos los demás casos.

**b) Residencial.**

Se permite la construcción de una vivienda por cada grupo de cinco parcelas mínimas, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**c) Industrial y Almacenaje.**

Característica la tercera categoría, situación G, si se trata de edificios adosados, y la cuarta categoría, situación G, si se trata de edificios exentos. Prohibido en todos los demás casos.

**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 productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

**f) Hostelería.**

Compatible el grupo II, en situación F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Compatible el grupo I, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

**h) Educativo.**

Compatible el grupo V, situación G, solo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial propia del polígono en que se sitúa. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

Compatible el grupo I, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Compatible el grupo I, en situaciones F y G, excepto aquellas modalidades del grupo que sean propias del medio rural. Prohibido en todos los demás casos.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 14. CLAVE 15. MINIPOLÍGONOS DE INDUSTRIA NIDO****6.14.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño dentro de una gran parcela, en régimen de condominio, en la que se ordena, urbaniza y edifica el conjunto de las naves y del resto de sus servicios. Requiere la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el conjunto de la parcela, en el que se garantice que los movimientos y el estacionamiento de los vehículos industriales quedan resueltos en el interior del área a ordenar, la cual dispondrá de un único acceso por cada calle a la que de frente, salvo que medie entre accesos la distancia fijada en 6.14.9.

**6.14.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán las que se grafien en los planos correspondientes del Estudio de Detalle, o en los de este PGOU cuando esta Clave ordena actuaciones existentes o en curso de ejecución.

**6.14.3 Retranqueos.**

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, según vengán fijados en el ED, para el retranqueo al frente de solar, que, en cualquier caso, respetará una distancia de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros al frente de parcela excepto en la Avenida Complutense, que será de 25 (veinticinco) metros, a contar desde el borde de la calzada; y de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros a los demás linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en las siguientes tablas:

a) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento	- Almacenaje de cualquier tipo
- Aparcamientos	- Instalaciones auxiliares
- Paso de vehículos	- Construcciones auxiliares (*)
- Carga-descarga	- Depósito de residuos no controlados.

(\*) Se permite garita de control

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

PERMITIDO	NO PERMITIDO
- Ajardinamiento	- Obstáculos paso de vehículos
- Aparcamientos	- Construcciones auxiliares
- Paso de vehículos	- Depósito de residuos no controlados.
- Carga-descarga	- Almacenamiento
- Instalaciones auxiliares	

#### 6.14.4 Parcela mínima y máxima, tamaño de las naves.

Será de 10.000 (diez mil) m<sup>2</sup> excepto en aquellos casos en los que las construcciones en parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicha superficie. La superficie mínima de las naves del minipolígono será de 100 (cien) m<sup>2</sup> útiles. Se admite la construcción de tantas naves, para ser vendidas o alquiladas a diversas empresas, como permitan la edificabilidad y demás condiciones de uso de esta Clave. No se limita la parcela máxima.

#### 6.14.5 Frentes de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 35 (treinta y cinco) metros, excepto en aquellos casos en los que las construcciones en parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicho frente, en cuyo caso se admitirá un frente mínimo de 20 (veinte) metros. No se fija el frente máximo.

#### 6.14.6 Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 (cincuenta) % del ámbito de la actuación.

#### 6.14.7 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

#### 6.14.8 Edificabilidad.

Será de 3 (tres) m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre el ámbito de la actuación.

**6.14.9 Condiciones de diseño.**

- a) Los accesos al polígono, de realizarse desde una única calle, se realizarán a través de un único empalme con la red pública, o a una distancia entre dos accesos que será igual o superior a los 60 (sesenta) metros.
- b) Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, y asegurarse un mínimo de tres estacionamientos de vehículos industriales por cada nave.
- c) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

**6.14.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.14.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatibles los siguientes grupos: I, II, III y IX en situaciones D, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**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 y Almacenaje.**

Característica la tercera categoría, situación G. Prohibido en todos los demás casos.

**d) Comercial**

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

**e) Oficinas.**

Compatible el grupo II en situación D, F y G, para servicios de apoyo administrativo de las empresas. Prohibido en todos los demás casos.

**f) Hostelería.**

Compatible el grupo II, en situación F, solo para servicio interno del grupo de empresas. Prohibido en todos los demás casos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h) Educativo.**

Compatible el grupo V, situación G, sólo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial propia del polígono en que se sitúa. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II, situación G. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Compatible el grupo I, en situaciones F y G, excepto aquellas modalidades del grupo que sean propias del medio rural. Prohibido en todos los demás casos.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 15. CLAVE 20. COMERCIAL EXENTO****6.15.1 Definición.**

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

**6.15.2 Alineaciones y rasantes.**

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

**6.15.3 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros al frente del solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos.

**6.15.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>.

**6.15.5 Frentes de parcela.**

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

**6.15.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 25 (veinticinco) % de la superficie de la parcela.

**6.15.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

**6.15.8 Edificabilidad.**

Será de 0,5 (cero coma cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

**6.15.9 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.15.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este y situaciones propuestos en uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

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

**b) Residencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**c) Industrial y Almacenaje.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**d) Comercial.**

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

**e) Oficinas.**

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

**f) Hostelería.**

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

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

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

**h) Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

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

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 16. CLAVE 21. COMERCIAL COMPACTO****6.16.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción de locales destinados al comercio minorista en edificio exclusivo.

**6.16.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán las definidas por el plano de alineaciones para el área de ubicación del solar. En caso de no existir dicha definición, serán libres.

**6.16.3 Retranqueos.**

Los retranqueos serán libres, a no ser que la documentación gráfica fije retranqueos obligatorios a algún lindero.

**6.16.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 300 (trescientos) m<sup>2</sup>.

**6.16.5 Frentes de parcela.**

El frente mínimo será de 10 (diez) metros a la alineación oficial de fachada. El frente máximo será de 40 (cuarenta) metros.

**6.16.6 Fondo máximo edificable.**

La totalidad del fondo de la parcela, pero en aquellos casos en que este no supere en tres o más metros el fondo edificado, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.

**6.16.7 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 60 (sesenta) % de la superficie neta de la parcela.

**6.16.8 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.16.9 Edificabilidad.**

Será de 0,7 (cero coma siete) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

**6.16.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.16.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

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

**b) Residencial**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**c) Industrial y Almacenaje.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**d) Comercial.**

Característico en grupos I, II, III y IV, situaciones B, C, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**e) Oficinas.**

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

**f) Hostelería.** <sup>15</sup> (Modificación de Plan General de 5 de mayo de 1994: Corrección de errores materiales - Inclusión del grupo II del uso hostelero como compatible)

Compatible el grupo I <sup>15</sup> y II, en situaciones B, C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Compatibles el grupo I, en situaciones B, C, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**h) Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Compatible en sus dos grupos, situaciones D y E. Prohibido en todos los demás casos.



**k) Deportivo.**

Compatible el grupo I, en situaciones B, C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 17. CLAVE 30. Terciario exento**

---

**6.17.1 Definición.**

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

**6.17.2 Alineaciones y rasantes.**

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

**6.17.3 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a frente de solar: y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

**6.17.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>.

**6.17.5 Frentes de parcela.**

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 40 (cuarenta) metros. No se fija frente máximo.

**6.17.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 30 (treinta) % de la superficie de la parcela.

**6.17.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

**6.17.8 Edificabilidad.**

Será de 0,75 (cero coma setenta y cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

**6.17.9 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.17.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

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

**b) Residencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**c) Industrial y Almacenaje.**

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

**d) Comercial.**

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

**e) Oficinas.**

Característico en grupos I y II, en situación G.

**f) Hostelería.**

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

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

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

**h) Educativo.**

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

**i) Sanitario-asistencial.**

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

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

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

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 18. CLAVE 31. Terciario Compacto.**

---

**6.18.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción de usos terciarios (oficinas, centros de investigación, etc.) en edificio exclusivo.

**6.18.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán las definidas en el plano de alineaciones para el área de ubicación del solar. Si dichas alineaciones no viniesen reflejadas en la documentación gráfica, estas serán libres.

**6.18.3 Retranqueos.**

Serán libres, a no ser que la documentación gráfica exprese retranqueos obligatorios para una determinada parcela.

**6.18.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 300 (trescientos) m<sup>2</sup>.

**6.18.5 Frentes de parcela.**

El frente mínimo será de 10 (diez) metros a la alineación oficial de fachada. El frente máximo será de 40 (cuarenta) metros.

**6.18.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 60 (sesenta) % de la superficie neta de la parcela.

**6.18.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. No obstante, si el uso se instalase como compatible en zona regulada por Clave distinta, regirá la altura de esta.

**6.18.8 Edificabilidad.**

Será de 0,7 (cero coma siete) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.

**6.18.9 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.18.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatibles los grupos II, III y IV, en situación D. Prohibido en todos los demás casos.

**b) Residencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**c) Industrial y Almacenaje.**

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

**d) Comercial.**

Compatible en sus grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Prohibido en todos los demás casos.

**e) Oficinas.**

Característico en grupos I y II, en situación G.

**f) Hostelería.** 16 (Modificación de Plan General de 5 de mayo de 1994: Corrección de errores materiales - inclusión del grupo II del uso hostelero como compatible)

Compatibles los grupos I, <sup>16</sup> II, III y IV, en situaciones D, E, F, G y H. Prohibido en todos los demás casos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Compatible el grupo I, en cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**h) Educativo.**

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**i) Sanitario-asistencial.**

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

**j) Religioso**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

Compatible el grupo I, cualquier situación, solo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

## **CAPITULO 19. CLAVE 40. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

### **6.19.1 Definición.**

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

### **6.19.2 Alineaciones y rasantes.**

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

### **6.19.3 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.

### **6.19.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m<sup>2</sup>

### **6.19.5 Frentes de parcela.**

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

### **6.19.6 Superficie de ocupación máxima.**

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

### **6.19.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

### **6.19.8 Edificabilidad.**

Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

#### 6.19.9 Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.19.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación. En la documentación gráfica aparece sobreimpresa una letra en la trama, que detalla el tipo de equipo que constituirá uso característico. Cuando dicha letra no existe, se entiende que la zona tramada podrá ser construida considerando uso característico cualquiera de los que, en este artículo, alcanzan esa condición.

En el caso primeramente indicado (fijación de uso característico en planos), el significado de la letra sobreimpresa es el siguiente: S, sociocultural; E, educativo; A, sanitario asistencial; R, religioso; P, servicios públicos e infraestructuras; M, defensa y orden público; N, administraciones públicas. Cuando un uso alcance la condición de característico, en virtud de la definición gráfica, los demás se considerarán compatibles de aquel, a los efectos de las proporciones autorizadas para su implantación, y con independencia de que en este artículo vengán considerados característicos.

En el caso citado en segundo lugar (indefinición de uso característico en planos) el edificio construable podrá recibir una combinación cualquiera de usos de entre los fijados en este artículo como característicos, dentro de las limitaciones establecidas para los mismos, en aras de una correcta convivencia en la utilización del espacio destinado a equipamiento.

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

##### d) Comercial.

Característico el grupo V, en situación G, solo 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 de programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

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

**h) Educativo.**

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

**i) Sanitario-asistencial.**

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

**j) Religioso.**

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

**k) Deportivo.**

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

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos**

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

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

***CAPITULO 20. CLAVE 41. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO INTENSIVO*****6.20.1 Definición.**

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

**6.20.2 Alineaciones y rasantes.**

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 fachada.



**6.20.3 Retranqueos.**

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

**6.20.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m<sup>2</sup>.

**6.20.5 Frentes de parcela.**

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

**6.20.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 25 (veinticinco) % de la superficie neta de la parcela, excepto en el espacio comprendido entre la Avenida de El Val, el río Henares y la ciudad Deportiva Municipal, donde será del 20 (veinte) % de aquella superficie.

**6.20.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, excepto en el espacio comprendido entre la Avenida de El Val, el río Henares y la ciudad Deportiva Municipal, donde será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva a la que se destinara 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.

**6.20.8 Edificabilidad.**

Será de 0,8 (cero coma ocho) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta, excepto en el espacio comprendido entre la Avenida de El Val, el río Henares y la ciudad Deportiva Municipal, donde será de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**6.20.9 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.20.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatible el grupo I. 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, solo al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica. Prohibido en todos los demás casos

**g) Sociocultural, espectáculos y, salas de reunión.**

Compatibles los grupos I y II. Prohibido en 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 públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

***CAPÍTULO 21. CLAVE 42. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EXTENSIVO*****6.21.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción de instalaciones destinadas a la práctica de especialidades deportivas al aire libre, sobre espacios de gran superficie y con una mínima proporción de locales cerrados.

**6.21.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas.

**6.21.3 Retranqueos.**

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

**6.21.4 Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a las 20 (veinte) hectáreas.

**6.21.5 Frentes de parcela.**

No se fijan frentes máximos ni mínimos de parcela.

**6.21.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 0,5 (cero coma cinco) % de la superficie de la parcela.

**6.21.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva a la que se destinara 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.

**6.21.8 Edificabilidad.**

Será de 0,01 (cero coma cero uno) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

#### 6.21.9 Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.21.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

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

**b) Residencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**c) Industrial y Almacenaje.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**d) Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**e) Oficinas.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**f) Hostelería.**

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

**g) Sociocultural, espectáculos y, salas de reunión.** <sup>17</sup> Modificación de Plan General de 5 de mayo de 1994: Corrección de errores materiales

<sup>17</sup> *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 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 grupo III, cualquier situación. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

***CAPÍTULO 22. CLAVE 50. ESPACIOS LIBRES (GRADO 1)***

---

**6.22.1 Definición.**

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

**6.22.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres.

**6.22.3 Retranqueos.**

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

**6.22.4 Parcela mínima.**

Será la que corresponda, en cada caso, al uso característico.

**6.22.5 Frentes de parcela.**

No se fijan.

**6.22.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 10 (diez) % de la superficie neta de la parcela si es de titularidad pública; y del 3% (tres) si es de titularidad privada.

**6.22.7 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será libre.

**6.22.8 Edificabilidad.**

Será de 0,1 (cero coma uno) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta si es de titularidad pública; y de 0,03 (cero coma cero tres) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> si es de titularidad privada.

**6.22.9 Usos pormenorizados de la edificación.** 18 Modificación de Plan General de 21 de abril de 2005: Artº 5.14.5, 6.22.9 y 6.23.9 sobre aparcamientos en espacios libres

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.22.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado. En todo caso, y cuando se trate de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que este determine. <sup>18</sup>*Excepto la construcción de aparcamientos bajo rasante en los espacios de titularidad pública, cuya adjudicación pueda efectuarse en régimen de propiedad privada como consecuencia de los estudios de viabilidad que realice el Ayuntamiento.* Los usos pormenorizados expresados a continuación se refieren a las parcelas de titularidad pública. Para aquellos de titularidad privada todos los usos mencionados quedan prohibidos, <sup>18</sup> *excepto el uso del automóvil que resulte de aquellos estudios de viabilidad antes mencionados, así como el uso residencial en grupo II que pueda ser considerado como uso compatible.*

**a)Automóvil.** 19 Modificación de Plan General de 5 de junio de 1995: Inclusión del grupo V del uso automóvil como compatible en la Clave 50

Compatible el grupo I, siempre que no rebase el 10 (diez) % de la superficie neta de la parcela. Compatibles los grupos II, III, IV <sup>19</sup> y V, solo bajo rasante, siempre que la superficie construida no rebase el 60 (sesenta) % de la superficie de la parcela, y cumpla las demás condiciones fijadas para este uso en el epígrafe 3 del Capítulo 14 del Título V de estas Normas Urbanísticas. 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.**

Compatible el grupo V en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F. Compatible el grupo VIII, a través de previa regulación municipal. Prohibido en todos los demás casos.

**e) Oficinas.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**f) Hostelería.**

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

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

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

**h) Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

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

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Característicos los grupos I, III y IV.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

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

**n) Red viaria.**

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

***CAPITULO 23. CLAVE 51. ESPACIOS LIBRES (GRADO 2)*****6.23.1 Definición.**

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

**6.23.2 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres.

**6.23.3 Retranqueos.**

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

**6.23.4 Parcela mínima.**

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

**6.23.5 Frentes de parcela.**

No se fijan.

**6.23.6 Superficie de ocupación máxima.**

Será del 3% (tres) de la superficie neta de la parcela.

**6.23.7 Alturas de la edificación.**

Será libre.

**6.23.8 Edificabilidad.**

Será de 0,05 (cero coma cero cinco)  $m^2/m^2$ , medidos sobre parcela neta.

**6.23.9 Usos pormenorizados de la edificación.** <sup>20</sup> (Modificación de Plan General de 21 de abril de 2005: Artº 5.14.5, 6.22.9 y 6.23.9 sobre aparcamientos en espacios libres)

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.23.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado. En todo caso, y al tratarse de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que este determine. <sup>20</sup> *Excepto la construcción de aparcamientos bajo rasante en los espacios de titularidad pública, cuya adjudicación pueda efectuarse en*



*régimen de propiedad privada como consecuencia de los estudios de viabilidad que realice el Ayuntamiento.*

**a) Automóvil.**

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

**b) Residencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**c) Industrial y Almacenaje.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**d) Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**e) Oficinas.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**f) Hostelería.**

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

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

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

**h) Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

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

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Característico en grupo II.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

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

**n) Red viaria.**

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

***CAPÍTULO 24. CLAVE 60. ZONAS MILITARES CENSURADAS*****6.24.1 Definición.**

Se refiere a las áreas ocupadas por instalaciones militares en las que, en virtud de la legislación vigente, la autoridad local no ejerce control sobre los usos existentes en el interior de aquellas, por lo que no se encuentran sometidas a la ordenación y disciplina urbanística municipal.

***CAPÍTULO 25. CLAVE 70. MIXTA*****6.25.1 Definición.**

Se refiere a aquellos ámbitos de actuación para los que sus condiciones particulares establecen usos mixtos, expresados en términos de autorización para la aplicación de dos o más Claves de acuerdo con el porcentaje que, para cada una de ellas, se establece en las fichas urbanísticas que expresan las condiciones particulares de cada ámbito, y que se incluyen en documento Anejo a estas Normas Urbanísticas.

En los casos en los que la documentación gráfica establece una Clave de usos mixtos, deberá redactarse el documento de planeamiento que corresponda según la naturaleza del ámbito de aplicación, en el que se materializarán los porcentajes de los distintos usos autorizados.

***CAPÍTULO 26. CLAVE 80. SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA*****6.26.1 Definición.**

Regula los usos no agrícolas, en suelo No Urbanizable, de edificios destinados a las explotaciones agrícolas; destinadas al mantenimiento del medio natural,

instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o que sean de utilidad pública o interés social, en los suelos de mayor interés ecológico del municipio, los cuales han sido identificados y descritos en las unidades ambientales 1-1 a 1-11.

#### **6.26.2 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca.

#### **6.26.3 Unidad mínima.**

La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual o superior a las 10 (diez) hectáreas.

#### **6.26.4 Superficie de ocupación máxima.**

No se fija.

#### **6.26.5 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

#### **6.26.6 Edificabilidad.**

Por tratarse de Suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes al uso.

#### **6.26.7 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.25.1, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado. Sólo se podrán autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en Suelo No Urbanizable.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la comunidad Autónoma de Madrid.

Los usos tolerables son el ocio y las actividades lúdicas y culturales, siempre que se desarrollen al aire libre, y bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en

detrimento de su calidad. Se consideran también tolerables los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

**a) Automóvil.**

Tolerable el grupo I, al servicio de otros usos (estacionamientos de vehículos en parques naturales, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.).

**b) Residencial.**

Tolerable en grupo II, solo para servicios de guardería del territorio, y a razón de una vivienda por cada 100 (cien) hectáreas.

**c) Industrial y Almacenaje.**

Prohibido en todos sus grupos.

**d) Comercial.**

Prohibido en todos sus grupos.

**e) Oficinas.**

Prohibido en todos sus grupos.

**f) Hostelería.**

Prohibido en todos sus grupos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión**

Prohibido en todos sus grupos.

**h) Educativo.**

Prohibido en todos sus grupos.

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todos sus grupos.

**j) Religioso.**

Prohibido en todos sus grupos.

**k) Deportivo.**

Prohibido en todos sus grupos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Tolerables los grupos I y II.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Tolerables los tres grupos, en aquellos casos en los que, sin deterioro del medio ambiente, y previa redacción del correspondiente estudio de impacto ambiental,

sea demostrable su utilidad pública y social y la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina. Se exceptúan los campos de tiro, que quedan prohibidos.

**n) Red viaria.**

Tolerable sólo la de servicio a los usos implantados. No se permitirá el trazado de vías de comunicación a través de suelos regulados con esta Clave si no estuvieran previstos en este Plan General.

## ***CAPÍTULO 27. CLAVE 81. SUELO DE PROTECCION ECOLÓGICA SIMPLE***

### **6.27.1 Definición.**

Regula los usos no agrícolas, en suelo No Urbanizable, de suelos que, aún sin ofrecer un interés ecológico tan excepcional como los de la categoría anterior, deben ser protegidos para salvaguardar las condiciones y características del medio natural que ofrece, en su conjunto, el Glacis de Alcalá. Incluye las Unidades Ambientales 2-1 a 2-6.

### **6.27.2 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca.

### **6.27.3 Unidad mínima.**

La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual o superior a las 10 (diez) hectáreas.

### **6.27.4 Superficie de ocupación máxima.**

No se fija.

### **6.27.5 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

### **6.27.6 Edificabilidad.**

Por tratarse de Suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes al uso.

**6.27.7 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta clave es el definido en el artº 6.27.1; supone el mantenimiento del medio natural y la producción agropecuaria, siempre que esta quede subordinada al objetivo principal de protección del medio de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Sólo se podrán autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en suelo No Urbanizable.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la comunidad Autónoma de Madrid.

Los usos tolerables son el ocio y las actividades lúdicas y culturales, siempre que se desarrollen al aire libre, y bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también tolerables los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

**a) Automóvil.**

Tolerable el grupo I, al servicio de otros usos (estacionamientos de vehículos en parques naturales, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.).

**b) Residencial.**

Tolerable en grupo II, sólo para servicios de guardería del territorio, y a razón de una vivienda por cada 25 (veinticinco) hectáreas.

**c) Industrial y Almacenaje.**

Tolerable en 5ª categoría, sólo si está ligado a las actividades propias de la industria agropecuaria, y dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la CAM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación.

**d) Comercial.**

Prohibido en todos sus grupos.

**e) Oficinas.**

Prohibido en todos sus grupos.

**f) Hostelería.**

Prohibido en todos sus grupos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todos sus grupos.

**h) Educativo.**

Prohibido en todos sus grupos.

**i) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todos sus grupos.

**j) Religioso.**

Prohibido en todos sus grupos.

**k) Deportivo.**

Prohibido en todos sus grupos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Tolerables los grupos I y II.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Tolerables los tres grupos, en aquellos casos en los que, sin deterioro del medio ambiente, sea demostrable la imposibilidad de realizar la instalación en otro lugar, por carecer la alternativa de las condiciones orográficas o de situación que pudieran hacer imprescindible el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina. Se exceptúan los campos de tiro, que quedan prohibidos. Para la instalación de los mencionados usos, se tramitará el correspondiente Plan Especial.

**n) Red viaria.**

Tolerable solo la de servicio a los usos implantados. No se permitirá el trazado de vías de comunicación a través de suelos regulados con esta Clave si no estuvieran previstos en este Plan General.

***CAPITULO 28. CLAVE 82. SUELO DEGRADADO A RECUPERAR*****6.28.1 Definición.**

Regula los usos no agrícolas, en Suelo No Urbanizable, en suelos muy degradados dentro del Glacis de Alcalá pero que, por su interés ecológico subyacente, deben ser recuperados y regenerados medioambientalmente a medida que vayan cesando las actividades que los mantienen en sus condiciones actuales. Incluye las Unidades Ambientales 3-1 a 3-4.

**6.28.2 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca.

**6.28.3 Unidad mínima.**

La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual o superior a las 10 (diez) hectáreas.

**6.28.4 Superficie de ocupación máxima.**

No se fija.

**6.28.5 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.28.6 Edificabilidad.**

Por tratarse de Suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes al uso.

**6.28.7 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el mismo que el de la Clave 81. Los entes públicos procederán, conforme ello vaya siendo posible, a recuperar y regenerar medioambientalmente las características básicas de estos suelos, a través de actuaciones directas y de Planes Especiales de Recuperación del medio, los cuales podrán basarse en la introducción de los usos tolerables, en las proporciones fijadas por el planeamiento especial, con el fin de conseguir acelerar el proceso de regeneración ambiental. A medida que cesen las actividades que actualmente se desarrollan sobre estos suelos (extractivas, depósito de residuos sólidos, etc.) el suelo regulado a través de esta Clave se irá integrando en la Clave 81.

**CAPITULO 29. CLAVE 83. SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA****6.29.1 Definición.**

Regula los usos no agrícolas, en Suelo No Urbanizable, en suelos de elevada fertilidad agraria, que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos actuales o potenciales. Incluye las Unidades Ambientales 4-1 a 4-6.



**6.29.2 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca.

**6.29.3 Unidad mínima.**

La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual o superior a las 3,5 (tres coma cinco) hectáreas.

**6.29.4 Superficie de ocupación máxima.**

No podrá superar el 1 (uno) % de la superficie de la finca.

**6.29.5 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.29.6 Edificabilidad.**

Por tratarse de suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes al uso, sin rebasar, en ningún caso, los 2 (dos) m<sup>2</sup> por cada 100 (cien) m<sup>2</sup> de parcela.

**6.29.7 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.29.1, mantenimiento de las actividades agropecuarias y del medio natural en su caso, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Sólo se podrán autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en Suelo No Urbanizable.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la Comunidad Autónoma de Madrid.

Los usos tolerables son todos aquellos vinculados a las actividades principales. Se consideran también tolerables los usos ligados al mantenimiento de los servicios, e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

**a) Automóvil.**

Tolerable el grupo I, al servicio de otros usos (estacionamientos de vehículos en explotaciones agropecuarias, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.).

**b) Residencial.**

Tolerables en grupos I, II y III, cuando la actividad autorizada requiera este uso. En caso del grupo I, una vivienda cada 3,5 (tres coma cinco) hectáreas. Los otros dos grupos, sin limitación de camas para la unidad mínima de actuación, que será de la antedicha superficie, con independencia de que dicha limitación venga impuesta por la CAM.

**c) Industrial y Almacenaje.**

Tolerable en 5ª categoría, sólo si está ligado a las actividades propias de la industria agropecuaria, y dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la CAM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación. Excepto en las Unidades Ambientales 4-B

**d) Comercial.**

Prohibido en todos sus grupos.

**e) Oficinas.**

Prohibido en todos sus grupos.

**f) Hostelería.**

Tolerable en sus tres grupos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Tolerable el grupo IV para instalaciones relacionadas con la protección o el disfrute del medio ambiente.

**h) Educativo.**

Tolerable en grupo III, para enseñanzas relacionadas con la actividad agropecuaria hasta un número máximo de 100 camas (granjas-escuela), excepto en Unidades Ambientales 4-B.

**i) Sanitario-asistencial.**

Tolerable el grupo III.

**j) Religioso.**

Tolerable el grupo II.

**k) Deportivo.**

Prohibido en todos sus grupos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Tolerables los grupos I y II.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Tolerables los tres grupos.

**n) Red viaria.**

Tolerable la de servicio a los usos implantados. Se evitará el trazado de vías de comunicación a través de suelos regulados con esta Clave si no estuvieran previstos en este Plan General.

***CAPITULO 30. CLAVE 84. SUELO DE PROTECCION AGROPECUARIA SIMPLE***

---

**6.30.1 Definición.**

Regula los usos y la construcción, en Suelo No Urbanizable, en suelos de mediana fertilidad agraria y escaso interés ecológico. Incluye las Unidades Ambientales 5-1 a 5-3.

**6.30.2 Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca.

**6.30.3 Unidad mínima.**

La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual o superior a las 3,5 (tres coma cinco) hectáreas.

**6.30.4 Superficie de ocupación máxima.**

No se fija en estas Normas Urbanísticas.

**6.30.5 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, a no ser que la instalación

requiera de mayores alturas técnicamente justificadas, y que no podrán ser habitables.

#### **6.30.6 Edificabilidad.**

Por tratarse de suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes al uso, sin rebasar, en ningún caso, los 2 (dos) m<sup>2</sup> por cada 50 (cincuenta) m<sup>2</sup> de parcela.

#### **6.30.7 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artº 6.29.1, mantenimiento de las actividades agropecuarias, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Sólo se podrán autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en suelo No Urbanizable.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la comunidad Autónoma de Madrid.

Los usos tolerables son todos aquellos vinculados a las actividades principales. Se consideran también tolerables los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

##### **a) Automóvil.**

Tolerable el grupo I, al servicio de otros usos (estacionamientos de vehículos en explotaciones agropecuarias, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.). Tolerables los grupos VII y VIII, con independencia de las limitaciones que puedan venir impuestas por otras normativas de obligado cumplimiento (legislación sobre carreteras, sobre estaciones de servicio, etc.).

##### **b) Residencial.**

Tolerables en grupos I, II y III, cuando la actividad autorizada requiera este uso. En caso del grupo I, una vivienda cada 3,5 (tres coma cinco) hectáreas. Los otros dos grupos, sin limitación de camas para la unidad mínima de actuación que será de la antedicha superficie, con independencia de que dicha limitación venga impuesta por la CAM.

##### **c) Industrial y Almacenaje.**

Tolerable en 5ª categoría, sólo si está ligado a las actividades propias de la industria agropecuaria, apicultura, piscicultura y a las explotaciones mineras, con excepción de graveras y canteras, y dentro de las limitaciones que vengan

impuestas por la CAM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación.

**d) Comercial.**

Tolerable sólo el grupo VIII.

**e) Oficinas.**

Prohibido en todos sus grupos.

**f) Hostelería.**

Tolerable en sus tres grupos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Tolerable el grupo IV, para actividades relacionadas con la conservación y el disfrute del medio ambiente.

**h) Educativo.**

Tolerable en grupo III, para enseñanzas relacionadas con la actividad agropecuaria hasta 100 camas (granjas-escuela), excepto en Unidades Ambientales 4-B.

**i) Sanitario-asistencial.**

Tolerable el grupo III.

**j) Religioso.**

Tolerable el grupo II.

**k) Deportivo**

Tolerable en grupo I, para pequeñas zonas de entrenamiento deportivo, siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales, quede garantizada la viabilidad de sus accesos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Tolerables los grupos I y II.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Tolerables los tres grupos.

**n) Red viaria.**

Tolerable.

**CAPITULO 31. CLAVE 08: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL AH.01  
"COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA"** *21 Modificación de Plan General: Relativa al ámbito de la colonia de viviendas militares, dentro del polígono 22-A "Acuartelamiento Primo de Rivera"*

**6.31.1 Ámbito.**

Es el definido en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada del Área Homogénea 01 "Colonia Militar Primo de Rivera", englobando tipologías de vivienda unifamiliar exenta, pareada y adosada.

**6.31.2 Definición.**

Regula los usos residenciales de las edificaciones existentes y de nueva construcción, tanto de sustitución de las mismas como de nueva planta, así como las condiciones particulares a que deben sujetarse, según la tipología que cada parcela tenga asignada, con carácter vinculante, y las condiciones específicas de posición, ocupación, volumen o edificabilidad, establecidas a partir de la situación actual de parcelas con vivienda exenta, pareada o adosada. La remisión a planos determinados en el presente capítulo, si no se especifica otra cosa, se ha de entender referida a los contenidos en la presente Modificación Puntual del PGOU del Sector 22A, de suelo urbano, a escala 1/1000, independientemente de su correspondencia con los planos de ordenación del PGOU modificados, a escala 1/10000, 1/5000 y 1/2000.

**6.31.3 Alineaciones y rasantes.**

Son las definidas en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*. Las alineaciones exteriores son vinculantes. En este mismo plano se señalan determinadas alineaciones fijas de fachada para el caso de sustitución de la edificación existente.

La urbanización del ámbito se ajustará a las alineaciones exteriores así establecidas, cuya relación con las existentes se refleja en el plano N° 02 *ALINEACIONES EXISTENTES Y PROPUESTAS*.

**6.31.4 Retranqueos.**

En las parcelas vacantes actuales, así como en las de nueva configuración, serán vinculantes los retranqueos a fachada, respecto de las alineaciones exteriores, acotados en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*.

En las parcelas con edificación existente, en cuanto a la edificación principal, se asumen los retranqueos existentes a calle, a linderos laterales y al fondo de parcela. En caso de sustitución, en función de la tipología asignada y si la edificación no estuviera afectada por la alineación fija de fachada, deberá contemplarse un retranqueo mínimo de 5,00 metros al frente del solar, y de 3,00 metros a cada uno

del resto de linderos. Excepcionalmente, si por la configuración de la parcela no fuera materialmente posible, se mantendrán como mínimo los retranqueos existentes. En parcelas de esquina tendrá la consideración de frente de parcela aquel donde se disponga el acceso principal.

Asimismo, cuando la parcela tenga asignada una tipología pareada o adosada según el plano de detalle nº 01 citado y el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas, se adosará respectivamente a uno de los linderos laterales o a ambos, excepto en las parcelas de los extremos, manteniendo las edificaciones el mismo retranqueo respecto de la alineación exterior, de 5,00 metros al frente del solar, y en las condiciones que ambos propietarios acuerden respecto de la longitud de adosamiento al lienzo medianero, solo en caso de no pudiera ser la misma, cuya descripción expresa deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La faja de terreno correspondiente al retranqueo a fachada respecto del frente del solar, deberá quedar libre de todo tipo de edificación.

#### **6.31.5 Parcelaciones.**

La parcelación que se refleja en el plano de detalle Nº 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, se establece como vinculante, por lo que no se podrán modificar los linderos, ni realizar segregaciones de parcelas, teniendo la consideración de mínimas. Su superficie se refleja en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el proyecto de parcelación global del ámbito podrá realizar los ajustes razonables en las parcelaciones previstas, derivadas del mayor grado de precisión del instrumento y de la gestión y ejecución del AH.01 “Colonia militar Primo de Rivera”

Se permiten las agregaciones entre dos parcelas de las delimitadas en el citado plano 01, siendo la edificación resultante, bien aislada, en caso de que ambas parcelas tengan asignada esta tipología; bien pareada o adosada, en caso de alguna de ellas no tenga la tipología aislada asignada. La edificación resultante se ajustará a las condiciones establecidas en las presente clave 08 en caso de sustitución de la edificación principal.

#### **6.31.6 Frentes de parcela**

Es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal. El frente mínimo de parcela considerado es de 7 (siete) metros.

#### **6.31.7 Superficie de ocupación máxima**

Será del 50% de la superficie de la parcela, en todo caso.

En las parcelas con edificaciones existentes, se admiten las condiciones de ocupación actuales, tanto de la edificación principal como las de las auxiliares, en su caso, hasta la sustitución de la primera y según lo previsto en el art. 6.31.12, para las segundas. En las parcelas vacantes y en las de nueva configuración la superficie de ocupación máxima de la edificación principal se delimita en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, como resultado de los retranqueos vinculantes y de la edificabilidad máxima permitida en las mismas.

La ocupación de las construcciones bajo rasante deberá coincidir con la superficie ocupada sobre rasante. No obstante, esta superficie de ocupación bajo rasante podrá ampliarse si fuera necesario para alcanzar la dotación mínima de aparcamientos, según lo establecido en el art. 6.31.15.

#### **6.31.8 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación, en número de plantas sobre rasante, se asigna a cada parcela en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas, tanto para las parcelas existentes, construidas y vacantes, como para las de nueva configuración. En caso de sustitución de la edificación actual y para las edificaciones de nueva planta, la altura máxima, medida según el procedimiento establecido en el PGOU, no podrá superar los 3,50 metros o los 7,00 metros, para alturas de una o dos plantas respectivamente, según, asimismo, se le asigna a cada parcela en el cuadro anejo citado.

Por encima de esta altura según lo previsto en el art. 5.1.31 de las Normas Urbanísticas del PGOU, las vertientes de las cubiertas no podrán sobresalir respecto de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la arista de coronación, guardando relación con la edificación existente, no posibilitando el aprovechamiento de la planta bajo cubierta, aunque pueda destinarse a depósitos o a otras instalaciones.

#### **6.31.9 Edificabilidad.**

La superficie máxima construible se determina en función del valor absoluto de la misma: en el caso de parcelas con edificación, es la existente en la actualidad. Del mismo modo se señalan las superficies máximas construibles de las parcelas vacantes. Tanto unas como otras se reflejan en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas.

#### **6.31.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave 08, es el definido en el artículo 6.31.2, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en el presente artículo tanto para este uso



como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatible el grupo I (espacios abiertos) y grupo II, situación C, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**b) Residencial**

Característico en grupo II (vivienda unifamiliar), situaciones A y B. Prohibido en todos los demás casos.

**c) Oficinas.**

Compatible el grupo II (servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público), situaciones B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**d) Educativo.**

Compatible en grupo I (centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas) y IV (guarderías infantiles), situaciones E y F. Prohibido en todos los demás casos.

**e) Uso sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II (clínicas en régimen de consultas externas y consulta veterinarias, sin internamiento de menos de 200 m<sup>2</sup>), situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**f) Deportivo.**

Compatible el grupo I (sin espectadores), situaciones E y F. Prohibido en todos los demás casos.

**6.31.11 Obras. Sustitución de edificaciones.**

Podrán realizarse obras de sustitución de la edificación existente, en las que se demuele la misma y en su lugar se construye una nueva edificación, con las condiciones de posición, volumen, ocupación y edificabilidad establecidas en el presente Capítulo de las Normas Urbanísticas y según la tipología asignada a la parcela correspondiente.

En ningún caso, son admisibles obras de ampliación, de aumento del volumen construido de las edificaciones existentes.

#### **6.31.12 Edificaciones auxiliares**

Son edificaciones situadas en la superficie libre de parcela, que deberán disponerse adosadas a alguno de los linderos, excepto en los que tengan a la vez el carácter de alineación exterior, de la que deberá retranquearse un mínimo de 3,00 metros. Su superficie, que no computara a efectos de superficie construible pero si en cuanto a la ocupación total de la parcela, no podrá superar una superficie de 50 m<sup>2</sup> de ocupación, y su altura en ningún caso superará la de la planta baja de la edificación principal. En ningún caso se tratará de locales habitables, para permanencia de las personas, contemplando exclusivamente los siguientes usos compatibles respecto del uso característico:

- a) **Automóvil.** En el grupo II, de estacionamiento de vehículos, con relación a la dotación mínima de plazas de aparcamiento.
- b) **Trastero,** entendiéndose este uso como guarda de enseres de la vivienda y/o de cuidado y tratamiento de los espacios libres de parcela.
- c) **Instalaciones,** exclusivamente las que se destinen al servicio de la edificación principal y/o de la parcela.

Las parcelas que dispongan de este tipo de edificaciones que no cumplan con las condiciones señaladas, deberán adecuarse a las mismas con motivo de la ejecución de obras de sustitución de la edificación actual, o bien con cualquier tipo de actuación que se pretenda realizar en algunas de las edificaciones auxiliares existentes y que requiera de otorgamiento de licencia urbanística.

#### **6.31.13 Acondicionamiento de la superficie libre de las parcelas.**

El ámbito de la parcela definido por el espacio de la misma no ocupado por la edificación principal, deberá ajardinarse al menos en un 40% de su superficie.

El resto de espacios no ajardinados se podrán ocupar por la edificación auxiliar permitida, por piscinas descubiertas o para usos agrícolas en forma de huerto urbano.

#### **6.31.14 Cerramiento de parcela.**

El cerramiento de parcela tendrá un tratamiento homogéneo, en todo su perímetro, admitiendo el actual hasta la sustitución de la edificación principal. El cerramiento de nueva construcción tendrá un altura máxima de 2,20 m, formado por un zócalo opaco, con materiales y acabados similares a los paramentos verticales de la edificación principal, de 1,00 m de altura; y el resto del mismo a base de elementos más ligeros, configurado en forma de enrejados o celosías.

Además de los accesos correspondientes al frente de parcela, se podrá disponer de un máximo de un acceso por cada una del resto de las alineaciones exteriores. Su anchura máxima será de 2,20 m.

#### 6.31.15 Plazas de aparcamiento

De acuerdo con el art. 36.6.c) de la LSCM, por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

Las viviendas en que, por su situación en el conjunto edificado actual existente, en tipología adosada, sea materialmente imposible posibilitar el acceso de vehículos a la parcela correspondiente, la dotación mínima de aparcamientos establecida en la presente modificación del PGOU, será exigible en la sustitución de la edificación, admitiéndose, esta circunstancia, transitoriamente.

### CUADRO DE PARÁMETROS VINCULANTES.

En los siguientes cuadros se expresan, para cada parcela lucrativa, los parámetros urbanísticos siguientes: superficie de suelo, coincidente con la existente excepto en aquellos casos donde la morfología de la misma se ha adecuado a nuevas alineaciones derivadas de su regularización y mejoras de la movilidad en general del ámbito; tipología de la edificación; nº de plantas y edificabilidad, superficie máxima construible, todos ellos de carácter vinculante, según se establece en los artículos correspondientes del presente Capítulo 31, Clave 08: *Residencial unifamiliar del AH.1 "Colonia Militar Primo de Rivera"*. Las zonas de ordenanza se representan en el plano de detalle N° O3 *CALIFICACIÓN. USOS Y ORDENANZAS*.

MANZANA M1				
PARCELA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	N° PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)
P1.1	784,27	EXENTA	1	71,11
P1.2	423,17	PAREADA	1	122,40
P1.3	479,83	PAREADA	1	72,63
P1.4	615,63	EXENTA	1	70,20
P1.5	509,56	PAREADA	1	96,70
P1.6	528,18	PAREADA	1	115,39

<b>MANZANA M2</b>				
<b>PARCELA N°</b>	<b>SUPERFICIE (m²s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>N° PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m²c)</b>
P2.1	447,36	ADOSADA	2	125,16
P2.2	336,20	ADOSADA	2	121,80
P2.3	334,25	ADOSADA	2	150,99
P2.4	367,46	ADOSADA	2	166,70
P2.5	461,12	EXENTA	1	140,19
P2.6	491,62	EXENTA	1	121,47

<b>MANZANA M3</b>				
<b>PARCELA N°</b>	<b>SUPERFICIE (m²s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>N° PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m²c)</b>
P3.1	408,44	ADOSADA	2	151,56
P3.2	375,54	ADOSADA	2	122,36
P3.3	367,25	ADOSADA	2	121,44
P3.4	494,23	ADOSADA	2	124,81
P3.5	466,36	EXENTA	1	102,50
P3.6	432,94	EXENTA	1	87,22

<b>MANZANA M4</b>				
<b>PARCELA N°</b>	<b>SUPERFICIE (m²s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>N° PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m²c)</b>
P4.1	599,31	PAREADA	1	132,10
P4.2	523,63	PAREADA	1	120,36
P4.3	383,36	PAREADA	1	155,59
P4.4	411,08	PAREADA	1	121,20
P4.5	412,75	ADOSADA	2	124,85
P4.6	291,86	ADOSADA	2	152,83
P4.7	293,26	ADOSADA	2	122,77
P4.8	401,06	ADOSADA	2	127,52

**MANZANA M5**

PARCELA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	N° PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> c)
P5.1	408,51	ADOSADA	2	139,44
P5.2	375,48	ADOSADA	2	123,56
P5.3	369,77	ADOSADA	2	123,00
P5.4	521,33	ADOSADA	2	124,85
P5.5	380,43	PAREADA	1	76,16
P5.6	329,57	PAREADA	1	77,54
P5.7	435,20	PAREADA	1	76,09
P5.8	295,21	PAREADA	1	105,66
P5.9	400,62	AISLADA	1	80,82

**MANZANA M6**

PARCELA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	N° PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> c)
P6.1	450,42	AISLADA	1	83,78
P6.2	554,82	AISLADA	1	147,58
P6.3	535,11	AISLADA	1	106,04
P6.4	327,42	AISLADA	1	95,00

**MANZANA M7**

PARCELA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	N° PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> c)
P7.1	257,78	AISLADA	1	75,36
P7.2	331,22	AISLADA	1	90,89
P7.3	324,31	PAREADA	1	80,05
P7.4	321,33	PAREADA	1	78,55

**MANZANA M8**

PARCELA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	N° PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> c)
P8.1	435,82	ADOSADA	1	145,81
P8.2	457,50	ADOSADA	1	93,46
P8.3	528,13	ADOSADA	1	100,10
P8.4	562,36	ADOSADA	1	155,45

<b>MANZANA M9</b>				
<b>PARCELA N°</b>	<b>SUPERFICIE (m²s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>N° PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m²c)</b>
P9.1	488,88	ADOSADA	2	123,63
P9.2	337,16	ADOSADA	2	123,37
P9.3	332,42	ADOSADA	2	123,05
P9.4	365,54	ADOSADA	2	128,18
P9.5	458,80	AISLADA	1	73,28
P9.6	483,46	AISLADA	1	71,85

<b>MANZANA M10</b>				
<b>PARCELA N°</b>	<b>SUPERFICIE (m²s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>N° PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m²c)</b>
P10.1	396,85	ADOSADA	2	138,93
P10.2	370,48	ADOSADA	2	139,37
P10.3	364,10	ADOSADA	2	121,67
P10.4	545,72	ADOSADA	2	127,24
P10.5	465,86	AISLADA	1	100,18
P10.6	450,43	AISLADA	1	72,96

<b>MANZANA M11</b>				
<b>PARCELA N°</b>	<b>SUPERFICIE (m²s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>N° PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m²c)</b>
P11.1	506,75	AISLADA	1	72,27
P11.2	527,63	PAREADA	1	160,63
P11.3	533,80	PAREADA	1	113,15
P11.4	505,20	AISLADA	1	101,09
P11.5	737,06	AISLADA	2	161,05
P11.6	426,70	PAREADA	2	142,02
P11.7	427,06	PAREADA	2	128,43

<b>MANZANA M12</b>				
<b>PARCELA N°</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>N° PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>c)</b>
P12.1	398,57	PAREADA	2	164,15
P12.2	410,76	PAREADA	2	138,34
P12.3	552,76	AISLADA	2	115,32
P12.4	701,71	PAREADA	1	99,54
P12.5	584,88	PAREADA	1	80,11
P12.6	455,53	PAREADA	1	95,43
P12.7	461,56	PAREADA	1	143,71
P12.8	446,87	ADOSADA	1	80,28
P12.9	290,85	ADOSADA	1	87,65
P12.10	227,42	ADOSADA	1	86,47

<b>MANZANA M13</b>				
<b>PARCELA N°</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>N° PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>c)</b>
P13.1	257,20	ADOSADA	1	95,00
P13.2	300,26	ADOSADA	1	138,33
P13.3	315,49	ADOSADA	1	94,12
P13.4	315,88	PAREADA	1	101,67
P13.5	518,79	PAREADA	1	122,50
P13.6	320,48	PAREADA	1	78,22
P13.7	402,81	PAREADA	1	77,32

<b>MANZANA M14</b>				
<b>PARCELA N°</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>N° PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>c)</b>
P14.1	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.2	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.3	517,50	ADOSADA	1	95,00
P14.4	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.5	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.6	556,29	ADOSADA	1	95,00

<b>MANZANA M15</b>				
<b>PARCELA N°</b>	<b>SUPERFICIE (m²s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>N° PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m²c)</b>
P15.1	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.2	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.3	637,18	PAREADA	1	95,00
P15.4	554,39	PAREADA	1	95,00
P15.5	637,17	PAREADA	1	161,00
P15.6	426,78	PAREADA	1	109,60
P15.7	437,14	AISLADA	1	91,12

**CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES**

<b>MANZANA</b>	<b>PARCELAS</b>	<b>EDIFICABILIDAD NETA (m²c)</b>
M1	De la P1.1 a la P1.6	548,43
M2	De la P2.1 a la P2.6	826,31
M3	De la P3.1 a la P3.6	709,89
M4	De la P4.1 a la P4.8	1.057,22
M5	De la P5.1 a la P5.9	927,12
M6	De la P6.1 a la P6.4	432,40
M7	De la P7.1 a la P7.4	324,85
M8	De la P8.1 a la P8.4	494,73
M9	De la P9.1 a la P9.6	643,36
M10	De la P10.1 a la P10.6	700,35
M11	De la P11.1 a la P11.7	878,64
M12	De la P12.1 a la P12.10	1.091,00
M13	De la P13.1 a la P13.7	707,16
M14	De la P41.1 a la P14.6	570,00
M15	De la P15.1 a la P15.7	741,72
<b>TOTAL</b>		<b>10.653,18</b>



**CAPITULO 32. CLAVE 40-A: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AH.01  
“COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”** 22 Modificación de Plan General: Relativa al ámbito de  
la colonia de viviendas militares, dentro del polígono 22-A “Acuartelamiento Primo de Rivera”

**6.32.1 Ámbito.**

Es el definido en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada del Área Homogénea 01 “Colonia Militar Primo de Rivera”.

**6.32.2 Definición.**

Regula los usos y la construcción de edificios en parcelas destinadas a *Instituciones y Equipamiento Público* y a *Servicios Públicos e Infraestructuras*, en parcelas de uso exclusivo.

La remisión a planos determinados en el presente capítulo, si no se especifica otra cosa, se ha de entender referida a los contenidos en la presente Modificación Puntual del PGOU del Sector 22A, de suelo urbano, a escala 1/1000, independientemente de su correspondencia con los planos de ordenación del PGOU modificados, a escala 1/10000, 1/5000 y 1/2000.

**6.32.3 Alineaciones y rasantes.**

Son las definidas en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*. Las alineaciones exteriores son vinculantes. En este mismo plano se señala, en la parcela destinada a *Equipamiento*, la alineación fija de fachada a que ha de ajustarse la nueva edificación.

**6.32.4 Retranqueos.**

En la parcela destinada a *Equipamiento*, la fachada principal se ajustará a la alineación fija de fachada que se establece en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*. El retranqueo al resto de linderos, será de un mínimo de 3,00 metros. La faja de terreno correspondiente al retranqueo a fachada respecto del frente del solar, deberá quedar libre de todo tipo de edificación.

En las parcelas destinadas a *Servicios Públicos e Infraestructuras*, la edificación se ajustará a las alineaciones y a los linderos reflejados en el citado plano.

**6.32.5 Parcela mínima**

La parcelación que se refleja en el plano de detalle N° O1 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, se establece como vinculante, considerándose cada parcela, por tanto, como parcela mínima.

**6.32.6 Frentes de parcela**

Se definen, según la parcelación establecida en el plano de detalle N° O1 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*

**6.32.7 Superficie de ocupación máxima**

Será del 50% de la superficie de la parcela destinada a *Equipamiento*. Será el 100% de la superficie de las parcelas destinadas a *Servicios Públicos e Infraestructuras*.

En todo caso, y siempre respecto de la edificación principal, la ocupación de las construcciones bajo rasante deberá coincidir con la superficie ocupada sobre rasante.

**6.32.8 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación, será de dos plantas y 7,00 metros

**6.32.9 Edificabilidad.**

La superficie máxima construible se deduce de los parámetros fijados de ocupación máxima, de los retranqueos y de la altura máxima.

**6.32.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave 40-A, es el definido en el artículo 6.32.2, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en el presente artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones que figuran seguidamente.

En el plano de detalle N° O3 *CALIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS*, en una de las dos parcelas afectadas por esta clave, aparece sobreimpresa la letra P, que detalla el uso característico de *Servicios Públicos e Infraestructuras*, grupo III (Infraestructuras), situación E y F.

En la segunda parcela, no existe letra alguna por lo que se considera uso característico cualquiera de los que en el listado que figura a continuación alcanzan esta condición:

**a) Automóvil.**

Compatible el grupo I (espacios abiertos) y grupo II, situación D, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**b) Oficinas.**

Característico el grupo I (abiertas al público), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

**c) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Característico el grupo I (hasta 200 usuarios), situación F. Prohibido en todos los demás casos

**d) Educativo.**

Característico el grupo I (centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas) y IV (guarderías infantiles), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

**e) Uso sanitario-asistencial.**

Característico el grupo II (clínicas en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias, siendo éstas últimas de menos de 200 m<sup>2</sup>), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

**f) Religioso.**

Característico el grupo I (dedicado exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja). Situación F. Prohibido en todos los demás casos.

**g) Deportivo.**

Compatible el grupo I (sin espectadores), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

**6.32.11 Plazas de aparcamiento**

De acuerdo con el art. 36.6.c) de la LSCM, por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

***ANEXO A: ÁREA HOMOGÉNEA AH-1 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”*** 23 Modificación de Plan General: Relativa al ámbito de la colonia de viviendas militares, dentro del polígono 22-A “Acuartelamiento Primo de Rivera”

---

***ANEXO A.1: FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH-1 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”***

---

**FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH-01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN)****Características del Área Homogénea**

Nombre del Área Homogénea:	Colonia de Viviendas Militares "Primo de Rivera
Uso global:	Residencial
Superficie del Área Homogénea (m <sup>2</sup> s):	63.070,20
Uso característico:	Residencial Unifamiliar
Superficie máxima edificada (m <sup>2</sup> cuc):	10.653,18
Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc):	10.653,18
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> s):	0,1689
Número máximo de viviendas:	96

**Localización del Área Homogénea**

X	Y
469786,89	4483109,70
470024,04	4483296,79
470024,94	4483309,86
470035,14	4483317,31
470041,01	4483309,67
470069,97	4483331,65
470113,75	4483365,52
470114,97	4483366,56
470145,86	4483398,60
470167,39	4483422,56
470166,89	4483415,20
470186,80	4483425,47
470190,30	4483422,59
470209,25	4483442,34
470209,25	4483442,34
470247,61	4483400,64
470243,46	4483391,62
470224,96	4483362,53
470008,50	4483079,06
469996,80	4483059,21
469957,58	4483028,60
469982,70	4483025,61
469977,96	4483024,02
469802,54	4483096,55

### Descripción y situación Área Homogénea

La colonia de viviendas militares “Primo de Rivera”, se encuentra al noreste del término municipal limitando, al norte y este por el Acuartelamiento del mismo nombre; al oeste, con una franja sin urbanizar destinada a viario y espacios libres; y al sur, con la Avda. Meco, por donde se sitúa el acceso. Todo su perímetro este delimitado por un muro de fábrica de ladrillo, de altura variable, en torno a unos 2,50 metros de altura. Se ordena a través de una estructura viaria relativamente jerarquizada, caracterizada por su otorgamiento prácticamente en todo su trazado. Cuando con 93 parcelas edificadas, de uso residencial unifamiliar, según las tipologías: viviendas adosadas de una y dos plantas; pareadas de una y dos plantas, y aisladas de una y dos plantas. El ámbito alberga un pequeño local, que se utiliza como local comunitario. Cuenta además con tres parcelas vacantes, lo que supone en total 96 parcelas de uso residencial.

### Propiedad del Suelo

La propiedad es del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), organismo autónomo dependiente del Ministerio de Defensa. El ámbito queda definido por la parcela catastral de referencia: 9937002VK803S0001BG

Usos lucrativos pormenorizados	Ordenanza de suelo urbano	Coefficiente de homogeneización
Residencial Unifamiliar	U.VIV.08.I Residencial Unifamiliar del AH-1 “Colonia Militar Primo de Rivera”	1

### Superficies de Suelo Dotaciones Públicas. Redes Públicas (m<sup>2</sup>s)

#### Ordenación Propuesta

Espacios Libres y Zonas Verdes:	2.294,74	
Equipamientos Sociales:	401,00	
Infraestructuras Energéticas:	63,96	
Infraestructuras Viarias:		
-Viario .....	17.083,88	
-Espacio libre asociado .....	<u>686,49</u>	
	17.770.37	
TOTAL Redes Locales (sin viario):		3.446,19
TOTAL Redes Locales:		20.530,07
Estándar de Redes Locales en el AH-1(m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)		193 (32,35 sin viario)

**Superficies de Suelo Dotaciones Públicas. Redes Públicas (m<sup>2</sup>s)****Mínimo LSCM (art. 36)**

Espacios Libres y Zonas Verdes:	1.597,97
TOTAL Redes Locales:	3.195,95
Estándar de Redes Locales en el AH-1(m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c)	30

Las superficies de cesión de redes públicas se recogen en el Plano nº O-5

**Instrucciones particulares para la ordenación del Área Homogénea****Criterios de ordenación**

- Mantenimiento del uso industrial actual como uso global del ámbito.
- Mantenimiento de la edificabilidad total de la Colonia.
- Mantenimiento de los parámetros de ocupación de las edificaciones principales y estandarización de los de las edificaciones auxiliares.
- Mantenimiento de la tipología de la edificación.
- Mantenimiento del número de viviendas.
- Mantenimiento de la edificabilidad de cada parcela, considerándola máxima.
- Conservar y mantener el tejido urbano, manteniendo la tipología parcelaria.
- Intervenir en las infraestructuras y servicios públicos, en su adecuación y mejora, redundando asimismo en la mejora de la accesibilidad.
- Contribuir a la mejora de la precepción de la escena urbana de la zona de la ciudad en que se inserta, mejorando su relación con el entorno.
- Configurar y dimensionar las parcelas para dotaciones públicas.

**Condiciones de desarrollo**

- Mantenimiento de las alineaciones actuales de las parcelas, excepto determinadas intervenciones para ciertos ajustes inevitables de regularización.
- Dotación de un nuevo acceso viario a la Colonia por el suroeste, desde la doble glorieta entre la calle Ávila y la Avda. Miguel de Unamuno.
- Demolición de 11 viviendas y regularización de las parcelas afectadas por este nuevo acceso a la Colonia por el suroeste.
- Delimitación de 11 parcelas vacantes, objeto de cesión, donde materializar el 10% de la edificabilidad lucrativa, como resultado de las actuaciones anteriores.
- Regularización de los fondos de saco de las calles Batalla de Villaviciosa, Batalla de Covadonga, ambos al noroeste, y la transversal Batalla del Jarama, al sur.
- Propiciar la continuidad a la calle Batalla del Ebro, eliminando el fondo de saco en su extremo suroeste conectándola con el acceso principal de la Colonia; del otro lado, posibilitar el acceso de un coche de bomberos desde la Avda. Alcalá Meco disponiendo de una puerta adecuada a estas necesidades en el muro perimetral.
- Delimitación de la parcela destinada a equipamientos públicos.

- Delimitación de la parcela de espacios libres en la zona actual libre de edificación y apoyada en el extremo sur del muro perimetral.
- Intervenir en la urbanización adaptando sus infraestructuras a la normativa vigente y procurando dar respuesta, en la medida de lo posible, a lo establecido en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

### **Observaciones**

Los objetivos y las condiciones de desarrollo dan lugar a la creación de dos nuevas ordenanzas:

- Clave 08: Residencial unifamiliar del AH-01 “Colonia militar “Primo de Rivera”.
- Clave 40-A: Equipamientos y Servicios del AH-01 “Colonia Militar “Primo de Rivera”.

Se aplica una ordenanza más en el ámbito, relativa a los espacios libres y zonas verdes:

- Clave 50. Espacios Libres (grado 1), ya contemplada en el vigente PGOU.

Las condiciones generales de la edificación del AH-1 quedan remitidas al contenido del Título V del PGOU.

### **Cargas urbanísticas**

La presente actuación de dotación comporta los deberes legales establecidos en el artº 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que se concretan en:

-En concepto de cesión obligatoria y gratuita por el incremento de aprovechamiento, el INVIED transmitirá libres de cualquier tipo de carga o gravamen, las parcelas en que se materialice el 10% del incremento de la edificabilidad lucrativa asignada al ámbito, cuantificado en 1.065,32 m<sup>2</sup>c. De manera preferente, las parcelas que deben ser objeto del cumplimiento de la obligación de cesión del 10% de la edificabilidad del ámbito son las que se reflejan en el plano nº 05 *Cesiones del suelo*.

-En concepto de entrega de suelo para dotaciones públicas, el INVIED transmitirá libres de cualquier tipo de carga o gravamen, las parcelas correspondientes a las redes locales, referidas en el cuadro anterior y señaladas en el plano Nº 05 *Cesiones de suelo*.

-Realojo de los vecinos afectados por la presente actuación de transformación urbanística de acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

-El INVIED, como propietario del suelo, deberá ejecutar las correspondientes obras de mejora de la urbanización, con las condiciones establecidas en el presente documento, sufragando a su cargo los costes de las mismas. Junto con el resto de



condiciones generales de la urbanización definidas en la normativa urbanística del AH-01, específicamente deberá contemplarse:

-Ejecución de una nueva conexión a la Colonia con el viario existente por el lado suroeste, con acceso desde la doble glorieta formada en la intersección de la calle Ávila, Avda. Miguel de Unamuno y Avda. Meco.

-Las redes de infraestructuras que actualmente son aéreas, deberán soterrarse (eléctricas en parte, telecomunicaciones y alumbrado público).

-La red de colectores deberá ser separativa, lo que se deberá confirmar al solicitar la correspondiente autorización de vertidos.

-El Proyecto de obras de mejora de la urbanización, deberá contemplar las medidas preventivas o correctoras que resulten pertinentes para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigibles, en particular en el acceso actual de la Colonia por la Avda. de Meco para la protección acústica de las viviendas situadas en las inmediaciones del mismo. Del mismo modo, en el caso de considerar aperturas del muro para acceso peatonal desde la Avda. Meco y/o la Avda. Miguel de Unamuno a la parcela de espacios libres y zonas verdes, en el Proyecto de obras de mejora se deberá justificar que su dimensión no supone que puedan superarse los objetivos de calidad acústica reglamentarios.

### **Gestión y ejecución de la actuación de dotación**

Tras la aprobación definitiva de la presente modificación puntual del PGOU de Alcalá de Henares (MPG), el desarrollo de las determinaciones de la misma se realizará mediante los siguientes instrumentos de gestión y ejecución, y plazos, estimados a partir de la misma, para su presentación al Ayuntamiento por el INVIED y el correspondiente otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas municipales:

Presentación por parte de INVIED del Proyecto de parcelación urbanística y propuesta de convenio de cesión: 9 meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU.

Presentación por parte del INVIED del Proyecto de obras de mejora de la urbanización: 9 meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU.

Inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del acto de parcelación y transmisión inmediata mediante Convenio urbanístico al Ayuntamiento de las calificadas como redes públicas locales, así como aquellas en que se localice el 10% del incremento de superficie lucrativa, todas ellas de cesión obligatoria y gratuita: 6 meses desde la concesión de licencia de parcelación.

Ejecución por parte de INVIED de las obras de mejora de la urbanización, finalización y recepción municipal de las obras de mejora de la urbanización: 24 meses desde la concesión de la licencia de obras.

**Condiciones derivadas de los informes sectoriales**

*Cumplimiento del Decreto 180/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*

-Respecto a la depuración de las aguas residuales. El incremento total del vertido de aguas residuales es de 1,4 m<sup>3</sup>/día, podrá ser tratado en el actual Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”.

-Respecto a la conexión a la red de saneamiento: Al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal en el municipio de Alcalá de Henares, deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por la Modificación.

**Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan**

-El ámbito de actuación, con uso residencial, se correspondería con el área acústica Tipo a (sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial), de conformidad con la zonificación establecida en el Real Decreto 1376/2007, de 19 de octubre y en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por lo que conforme a dicha zonificación no deberán superarse los objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones aplicables en dicha área establecidas en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003.

-Tal y como se establece en el Estudio Acústico, si bien actualmente no se superan los objetivos de calidad acústica en los diferentes períodos de evaluación, en el proyecto de urbanización deberán recogerse la aplicación de medidas preventivas o en caso correctoras en las zonas de acceso (apertura del muro), para mejorar la calidad acústica del ámbito de estudio. Véanse las condiciones establecidas en el epígrafe 4.1.1.11 del presente documento.

-En cualquier caso, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares velará por que se adopten todas las medidas preventivas o correctoras específicas y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003 de ruido.

**Caracterización del Suelo**

-En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelo contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

**Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo**

-La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales,

será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

-La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrogeológico:

-Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.

-Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

-Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad.

-Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

-En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

-Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos.

-Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

### **Condiciones de la Dirección General de Emergencias**

Los viales deberán, en las medidas de las posibilidades de la realidad física existente, cumplir los requisitos fijados en el CTE DB-SI 5:

-Anchura mínima libre  $\geq 3,50$  m.

-Altura mínima libre o gálibo  $\geq 4,50$  m.

-Capacidad portante del vial  $20 \text{ N/m}^2$

-En giros e intersecciones de viales de giro de los vehículos de emergencias indicados en CTE tendrán mínimos entre 5.30 m. y 12.50 m. con una anchura libre para circulación de 7.20 m.

Distribución de Hidrantes, según el CTE DB-SI 4, y las normas de abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II:

-Según el CTE DB-SI 4 se considera una zona protegida de hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a 100 m. en zonas urbanas; de tal forma que no existan distancias superiores a los 200 metros lineales entre dos hidrantes consecutivos.

-Los hidrantes deben de estar ubicados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos y debidamente señalizados conforme norma UNE 23033.

-Además, se deberá tener en cuenta esta instalación en el cálculo de la instalación de abastecimiento de agua, de tal forma que el caudal interrumpido mínimo a suministrar por cada boda de hidrante contra incendios será de 500 l/min y que tendrá una presión mínima de 1 bar (100 kPa) en la boca de salida.

### **Condiciones de la Dirección General de Patrimonio Cultural**

-En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos o paleontológicos en el ámbito del Plan Especial, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

## **ANEXO A.2: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA DEL ÁREA HOMOGÉNEA AH-1 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”**

### **3. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

#### **3.1. Objeto y justificación de la Modificación**

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la Colonia de viviendas militares, cuyo fin es adaptar las determinaciones urbanísticas que afectan al ámbito de esta Colonia de viviendas militares, que el Plan incluye en el interior de los terrenos del Acuartelamiento “Primo de Rivera” –sector 22A- de suelo urbano en el PGOU-, a su situación física y jurídica presente, consolidada por su propia situación con relación al resto del Acuartelamiento, haciendo concurrir el planeamiento general con su régimen jurídico establecido para las viviendas militares en la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas.

De acuerdo a ello, las viviendas fueron incorporadas al patrimonio del antiguo INVIFAS (hoy INVIED) mediante Instrucción comunicada nº 31/2000, de 17 de febrero, del Subsecretario de Defensa, finalizando el proceso de incorporación en febrero de 2001. Posteriormente la Orden Ministerial Comunicada nº 185 de 6 de septiembre de 2001, por la que determinadas viviendas militares se declaran no enajenables, establece en su artículo único apartado 2), que el resto de las viviendas militares relacionadas en los Anexos I, II y III de dicha Orden Ministerial podrán ser objeto de enajenación de acuerdo con las normas establecidas en la referida ley 26/1999 (las viviendas de esta Colonia se encuentran relacionadas en la página 5 del Anexo I como viviendas enajenables, adjuntándose dicha orden y sus anexos).

Para proceder por tanto a esta enajenación es imprescindible tramitar esta modificación puntual, en los términos en que más adelante se explicitan, con el objetivo de reconvertir el uso actual del ámbito de la Colonia, “Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público” –el característico del ámbito al que pertenece-, al uso residencial, admitido aquí al considerarlo compatible por el Plan, segregándolo de aquel e integrarlo en la trama urbana a la que, en definitiva, pertenece.

Por consiguiente, la presente Modificación Puntual se sustancia en suelo urbanizado, en los términos del art. 21.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS2015), con la delimitación de un área homogénea coincidente con el ámbito de la Colonia de viviendas militares, de suelo urbano consolidado de ordenación directa, incorporando por tanto su ordenación detallada, separada del actual sector 22 A, en el que se mantiene su régimen actual.

Esta actuación, como una de las determinaciones estructurantes que debe contener el planeamiento general, asigna al ámbito de la colonia el uso residencial, ya consolidado, como uso global, lo que origina la oportunidad de proponer una necesaria reordenación de los usos de esta zona noreste de la ciudad, al sur de la A2, en un entorno acorde, con el mismo uso y características, separando y distinguiendo claramente lo que debe mantenerse con la calificación de Equipamiento Institucional, por seguir siendo terrenos e instalaciones afectados al uso militar. La consecuencia, asimismo, es un reajuste en las dotaciones, cualificando el nuevo espacio urbano resultante tanto en el interior de la Colonia como en sus bordes, actuando en estas fachadas de la ciudad, de forma que resulte integrada definitivamente.

Esta actuación de transformación urbanística, generada como actuación de dotación en los términos del art. 7 del TRLS2015, mantienen las condiciones urbanísticas de la Colonia en cuanto a su estructura parcelaria, ordenación pormenorizada, edificabilidad residencial, ocupación, tipología edificatoria o número de viviendas, sin modificación de lo ya existente, salvo alguna actuación de alcance muy limitado,

primeramente para dar cumplimiento a las cesiones que en este tipo de actuación son preceptivas en cuanto a los reajustes de las dotaciones citadas, y como consecuencia de un requerimiento municipal en cuanto a un nuevo acceso a la Colonia; asimismo, se regularizan y adaptan a la normativa del PGOU los fondos de saco, pero, en cualquier caso, manteniendo los parámetros urbanísticos originales y, por supuesto, el paisaje urbano donde la actuación prevista coadyuvará a mejorar la calidad de su precepción espacial.

Esta actuación posibilitará la subsiguiente parcelación del ámbito, regularizando la situación parcelaria existente, así como las obras de mejora precisas para la adecuación a la normativa vigente de la urbanización (en la medida que la realidad física permite), así como de los servicios urbanos e infraestructuras también presentes en el ámbito, favoreciendo la movilidad en general en el mismo.

### **3.2. Marco Normativo**

#### **El planeamiento flexible de la Exposición de Motivos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, manifiesta en su preámbulo que era intención de la Comunidad de Madrid ya anunciada en la Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo “...establecer un marco normativo completo en materia urbanística, en el ejercicio de las competencias exclusivas que al afecto le atribuye el Estatuto de Autonomía. Dos eran las condiciones que el legislador consideró necesarias para poder acometer esta tarea: la primera, que se despejase definitivamente el marco legal estatal con influencia en la legislación urbanística autonómica. Esta circunstancia se produjo con la aprobación de la Ley 6/1998, 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. La segunda condición era disponer, desde ese momento, de un periodo suficiente de reflexión –con la que la Ley de Medidas Urgentes, por las especiales circunstancias en que se produjo su elaboración y promulgación, no pudo obviamente contar- para poder definir con la necesaria precisión el amplio marco normativo que ahora se aborda.

*Es pretensión de la presente Ley que el marco jurídico que se establece, una a su carácter onmicomprensivo de la materia, la estabilidad que la misma demanda, ya que los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo en nuestra Región requieren un amplio consenso político y social. En efecto, los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo para dar soporte a los usos que el desarrollo de nuestra Región y de sus habitantes requiere, tiene una duración dilatada, que precisa de la necesaria estabilidad normativa y seguridad jurídica, en los últimos años ciertamente alterada. A este fin se encamina la Ley, no sólo creando los mecanismos que se entienden más adecuados para el desarrollo urbano en un territorio como el madrileño, sino buscando que tales mecanismos*

*perduren en el tiempo, como elemento de seguridad que incentive la actividad de los agentes implicados en tan importantes procesos”.*

### **La flexibilización a través de la Modificación del Planeamiento**

#### **En los Reglamentos**

Los Reglamentos de la Ley del Suelo, señalan también la posibilidad de modificar el Planeamiento. Así, el Reglamento de Gestión, en preceptos como el artículo 47.2 habla de que los terrenos no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones de los Planes.

El Título V del Reglamento de Planeamiento lleva ya el epígrafe: “De la vigencia, revisión y modificación de los Planes”, y el artículo 154, advierte, en su número 2, que la alteración del contenido de los Planes podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan, añadiendo, en el número 4, que la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación, aun cuando, dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General.

Por su parte, el artículo 159, se refiere al supuesto de que la modificación del Plan General lleve consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores y, también, hablan de la modificación puntual, los artículos 161 y 162.

Finalmente ha de hacerse mención del artículo 166 que, al ocuparse de la publicidad de los Planes, dice que: “En los Ayuntamiento... todos los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Generales...., así como los acuerdos de revisión o modificación de los mismos”.

#### **En la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid**

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid dedica la Sección 4ª “Modificación y revisión de los Planes” a la regulación y normalización de las posibles modificaciones o revisiones de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico.

#### **En el Plan General de Alcalá de Henares**

Establece el apartado 1.5.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

*“Se considerarán modificaciones puntuales del Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o*

*determinaciones estructurales. Cuando se produzca alguno de supuestos descritos en la norma 1.5.3 procederá a la revisión anticipada.*

*La procedencia y los límites de las modificaciones se atenderán, también a lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid y en el Art. 128 y 129 de la Ley del Suelo.*

### **En la Doctrina de Autores**

Sin ánimo de exhaustividad, se hace referencia a continuación a la opinión de algunos autores representativos.

Señala González Pérez, en sus “Comentarios de la Ley del Suelo” (Ed. Cívitas. Madrid 1988):

*“El Planeamiento necesita cierta perdurabilidad, pero sin excluir del todo las contingencias de circunstancias sobrevenidas que hagan necesaria o aconsejen la revisión o modificación de los Planes en vigor”.*

*“La modificación tiene que afrontar la carga de demostrar que la solución que propone es mejor que la prevista por el Plan.*

*El fundamento de las modificaciones no es otro que la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones”.*

Por su parte, Laso Martínez, en su libro “Derecho Urbanístico” (Ed. Montecorvo. Madrid 1981), dice:

*“La modificación representa la alteración de alguno o algunos de los elementos y determinaciones de un Plan, permaneciendo iguales todos los restantes”.*

Las razones de la modificación han de expresarse al mismo nivel y con el mismo alcance que las justificaciones de la solución vigente en el Plan General y se ha de probar la mayor razón de la propuesta sobre la vigente que se ha de presumir con la más conveniente.

La figura del Proyecto de modificación puntual o de elementos, se convierte en el instrumento más útil para la flexibilización de los planes.

### **El Ius Variandi**

La doctrina y la jurisprudencia han acuñado estos términos que indican la facultad del Ayuntamiento planificador urbanístico de modificar el planeamiento.

El Tribunal Supremo habla, al respecto, de la potestad innovadora o ius variandi, que corresponde al planificador urbanístico, a tenor de lo dispuesto en los artículos



47, 48 y 49 de la Ley del Suelo de 1976, en relación con el 3º y sus concordantes, facultad que es inherente a la función planificadora, de rango reglamentario, en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad de la manera más adecuada al interés general, Sentencias de 6 de febrero y 3 de abril de 1990 (Aranzadi 943 y 3579) y de 23 de octubre de 1991 (Aranzadi 8193) y que el *ius variandi* recoge las nuevas inquietudes y necesidades de la sociedad, no sólo desde su aspecto cuantitativo o demográfico, sino en el cualitativo de sus nuevas exigencias, Sentencia de 24 de octubre de 1991 (Aranzadi 8194).

### **Otras fuentes**

Con relación a la necesidad de medidas compensatorias establecidas en el art. 67.2 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, cabe mencionar la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 2014 (recurso de casación 3745/2011), en relación con la Modificación del PGOU de Madrid en las parcelas calificadas de Servicio Infraestructural-Telefonía, o la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 239/2018 de 28 de marzo de 2018, en relación también de la Modificación del PGOU de Madrid en las fincas ubicadas en la calle Serrano, 69 y Pº de la Castellana, 44 y 44-A.

### ***3.3 La Modificación en el ámbito de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid***

La modificación y revisión de los Planes de Ordenación Urbanística están reguladas en la Sección IV, Capítulo V, Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), arts. 67 a 70. En particular cuando se trata de modificaciones son de aplicación el art. 67. *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística*, y el art. 69. *Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística*.

La presente Modificación Puntual propone básicamente un cambio de uso y consecuentemente, la necesidad de asignar un índice de edificabilidad residencial al nuevo ámbito de la Colonia de viviendas ya que en su hasta ahora condición de integrante del sector 22-A, le confería el uso característico del mismo (Equipamientos Institucionales), siendo el residencial uno de los recogido en el régimen de usos compatibles con el característico. De esta circunstancia, unida a lo explicado en el apartado 3.4 siguiente se deduce que la edificabilidad lucrativa inicial debe considerarse nula.

Este ámbito residencial se concreta en suelo urbano consolidado dada su situación actual constituido por parcelas, prácticamente solares, con un grado de urbanización efectivo que las ha soportado hasta la actualidad con acceso rodado, y los servicios urbanos necesarios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público, sin que se vaya a requerir

distribución equitativa de beneficios y cargas (art. 14); y como un **Área Homogénea** (art. 37.1) de uso global residencial, donde se señala una edificabilidad de 0,1689 m<sup>2</sup>c, coincidente con la existente en la actualidad, según se explica en el apartado 1.7 anterior.

En cuanto a lo previsto en el art. 67.2, se señala que cualquier alteración de la ordenación establecida por un Plan en la que se dé alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

- Que aumente la edificabilidad,
- Que desafecte suelo de un destino público,
- Que descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública,

*“...deberá contemplar medidas compensatorias previstas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento del suelo, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre uno y otro...”*,

En el presente caso, solo se considera la primera ya que, la segunda, la desafectación del ámbito de la Colonia del dominio público no precisa contemplar medidas compensatorias por el origen patrimonial del suelo descrito, y cuya afectación derivó del uso público efectivo al que se destina posteriormente, y su calificación como equipamiento por el PGOU vigente no prevé una integración en el conjunto dotacional municipal, ni ha sido tenido en cuenta para la valoración de los estándares dotacionales, no habiendo sido obtenidos para su destino de redes públicas mediante los procedimientos habilitados para ello.

En cuanto a la primera circunstancia, en lo relativo a establecer las medidas compensatorias por el incremento de edificabilidad lucrativa, en la nueva área homogénea se han de delimitar los elementos necesarios para completar las redes públicas a escala local, relacionando así esta condición con el reajuste de su proporción, en concurrencia con el art. 18.2 del TRLS2015.

La nueva área homogénea, reúne una serie de circunstancias que define su singularidad, en función de las cuales se ha delimitado. Constituye en sí misma un espacio homogéneo respecto de su tipología edificatoria y trazado urbano constituida por viviendas unifamiliares de una y dos plantas con características arquitectónicas comunes edificadas conjuntamente, lo que le confiere su singularidad respecto del resto del enclave urbano donde se ubican, constituyendo un ámbito de baja densidad y representativo de los años en que se edificó. Es un elemento perfectamente identificable en el conjunto de la trama urbana, en comparación con urbanización cercanas, que participando de una tipología

edificatoria similar se distancia en cuanto a las características del trazado y la singularidad de las edificaciones.

En relación a otras áreas cercanas, presenta una homogeneidad en cuanto origen, evolución histórica y morfología que le hacen especialmente diferente del resto, siendo además su funcionamiento absolutamente autónomo de las áreas o barrios de su entorno, no solo inmediato sino del resto de la ciudad.

Todo ello le confiere unas condiciones muy particulares que determinan de forma diáfana una unidad funcional y tipológica.

En relación con la cifra de edificabilidad señalada para este ámbito, cabe señalar que es notablemente inferior a coeficientes de edificabilidad de áreas o unidades colindantes. En este sentido, conviene dejar constancia de los coeficientes de edificabilidad correspondientes de ámbitos colindantes, que por la situación que ocupa esta nueva área homogénea en la ciudad, los más cercanos serán los correspondientes a los Sectores 21C y 21E, ambos en Suelo Urbano Consolidado, regulados por ordenanzas de tipología unifamiliar en baja y media.

Al primer sector (21C) le corresponde una edificabilidad de  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , por lo que entendemos que la edificabilidad asignada a la Colonia para la totalidad del ámbito, puede considerarse coherente y relacionado con los índices de los sectores señalados, según se constata con los promedios sobre parcela neta señaladas en el apartado 1.7 anterior ya citado.

Una vez delimitada esta área, y señalados los argumentos y objetivos de la Modificación Puntual se desprende que este mismo documento determine las condiciones de la ordenación pormenorizada para este nuevo ámbito. Para ello y puesto que se trata de una Modificación Puntual de Plan General, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid señala, dentro de los contenidos y funciones de estos documentos y sus modificaciones, se contempla la ordenación pormenorizada en ámbitos de suelo urbana. En concreto el art. 42.6 e) señala como contenido sustantivo, el establecimiento de:

*“La totalidad de las determinaciones de Ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones incluyendo, al menos, las encuadradas en el número 4 del art. 35 de la presente Ley...”*

Es decir, se consideran regulables por el Plan General y por las Modificaciones, según el art. 35.4:

- A. Alineaciones y rasantes
- B. Regulación de los actos sobre las parcelas que deben cumplir para su ejecución material

- C. Regulación del tipo de obras admisibles y prohibidas
- D. Régimen normativo de usos pormenorizados
- E. Definición de elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales
- F. Delimitación de Unidades de Ejecución

En base a todo lo anterior, la Modificación del PGOU asume la ordenación pormenorizada de la nueva área homogénea, como conjunto de determinaciones sin remisión a una posterior figura de planeamiento de desarrollo.

### **3.4. Descripción y Justificación de la Ordenación Propuesta**

#### *3.1.4. Carácter de la actuación y deberes vinculados*

Como se ha descrito, en la presente modificación puntual, el ámbito de la Colonia se considera como suelo urbano consolidado, en aplicación del art. 14 de la LSCM, en un ámbito que no requiere una distribución de beneficios y cargas. Asimismo, se considerara una actuación de dotación, ya que no se trata de una actuación de la que resulte un ámbito creado *ex novo* con el objetivo de “*hacer ciudad*”, sino que se pretende mejorar la ya existente, manteniendo las condiciones urbanísticas de la Colonia, según se ha explicitado, incrementando las dotaciones por el nuevo uso asignado, y realizando un nivel de transformación consistente en la mejora de la urbanización actual, para su incorporación a la malla urbana en la que está integrada. Esta consideración comporta una asunción de deberes legales vinculados a su promoción, recogidos en el art. 18.2 del TRLS2015.

*“2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:*

- a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público del suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*
- b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el*

*ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.*

Si bien la finca tiene un origen patrimonial, adquirida por compra como se ha descrito, para su destino militar, las viviendas se construyen una vez implantado tal uso, como residencia para el personal militar asignado al Acuartelamiento, por lo que esta edificabilidad residencial no se consideraría como lucrativa. Por lo tanto, el incremento de la misma a que se refiere el precepto citado debe considerarse la que resulte de la modificación puntual, que, con relación a su objeto, mantiene la edificabilidad residencial existente, medida como se ha descrito anteriormente, y concretada en 10.653,18 m<sup>2</sup>c.

Los deberes vinculados, por tanto, se resumen de la siguiente manera:

-Con relación a entrega de suelo correspondiente al incremento de la edificabilidad (art. 18.2.a, TRLS2015) se concreta en el 10% de la edificabilidad señalada; es decir, suelo donde materializar 1.065,32 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

-Con relación a la entrega de suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción (art. 18.2.b, TRLS2015, en concurrencia con el art. 67.2 LSCM), ante la dificultad de definir un área homogénea, que el PGOU vigente no señala por no estar adaptado a esta última, que contemplara la incorporación de la Colonia y de ponderar la proporción de dotaciones existentes y necesarias antes y después del cambio de uso, es por lo que se adoptan aquí los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la citada Ley, a los que deben aproximarse lo más posible y que la realidad urbanística de la nueva área homogénea permite, en cuanto que “La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos” (art. 36.6.a)).

-Con relación al mismo art. 67.2 de la LSCM, por las consideraciones señaladas, no se contempla compensación por desafectación de suelo de un destino público.

-El INVIED deberá ejecutar las correspondientes obras de mejora de la urbanización, con las condiciones establecidas en el presente documento, sufragando a su cargo los costes de las mismas.

-Realojo de los vecinos afectados por la presente actuación de transformación urbanística de acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

### 3.4.2. Criterios de Ordenación

Establecida la categoría primaria del suelo y el carácter de la actuación, y por tanto los deberes vinculados a su promoción, los criterios de la ordenación se dirigen a mantener las condiciones urbanísticas de la Colonia, tal cual se concretan en la actualidad, sin modificar por tanto lo ya existente salvo en aquellos casos en que resulta inevitable para dar estricto cumplimiento a tales deberes, como en la configuración de las parcelas en que se ha de concretar la entrega de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente a las redes públicas locales y para mejorar la movilidad de la Colonia.

Se concretan en:

- a) Mantener el uso residencial como uso global del ámbito, estableciendo un régimen de usos pormenorizados de la edificación compatibles, similares a los de las otras dos claves de ordenanza para uso residencial unifamiliar.
- b) Mantener la edificabilidad total de la Colonia: 10.653,18 m<sup>2</sup>.
- c) Mantener los parámetros de ocupación para la edificación principal y acotar la de las edificaciones auxiliares, fijando, además su situación en las parcelas.
- d) Mantener la tipología de la edificación.
- e) Mantener el número de viviendas, considerándolo como máximo en 96.
- f) Mantener la edificabilidad de cada parcela, considerándola máxima, sin permitir obras de ampliación.
- g) Conservar y mantener el tejido urbano, conservando el paisaje urbano, manteniendo la tipología parcelaria, no permitiendo segregaciones; y agregaciones solo para el caso de dos parcelas originales, dando la posibilidad de disponer una vivienda de mayores dimensiones respecto de las actuales. Se exceptúa alguna pequeña intervención para proporcionar un espacio de retranqueo en los frentes de parcela del que algunas no disponen en la actualidad, o en la asignación de los pasos transversales de las manzanas a través de los testeros de las parcelas en las que existen, aplicando un criterio único.
- h) Intervenir en las infraestructuras y servicios públicos, en su adecuación y mejora, con intervención en los fondos de saco y en el acceso de la Colonia, mejorando la movilidad y adecuando la urbanización a la normativa vigente en la medida de sus posibilidades.  
Las condiciones que en particular deban tenerse en cuenta para los distintos servicios públicos e infraestructuras, se recogen más adelante, en el apartado 4.1.1 “Normas generales de urbanización”.
- i) Contribuir a mejorar la percepción de la escena urbana de la zona de la ciudad en la que se inserta, mejorando su relación con el entorno y, por tanto, estableciendo una relación ahora inexistente con el espacio urbano próximo.

- j) Reordenación de las parcelas afectadas por las obras de mejora de la movilidad en la urbanización y por la configuración de las parcelas destinadas a las dotaciones públicas, que han de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas de urbanización.

Estos criterios, dentro de las Normas Urbanísticas del PGOU, y en su Título VI *CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACIÓN*, dan lugar a dos nuevos Capítulos, conteniendo una ordenanza cada uno:

**-Capítulo 31.** *Clave 08: Residencial unifamiliar del AH.1 “Colonia Militar Primo de Rivera”*

**-Capítulo 32.** *Clave 40-A: Equipamientos y Servicios del AH.1 “Colonia Militar Primo de Rivera”*, como nueva ordenanza para las parcelas de uso exclusivo que resultan del deber de dotar a este ámbito de redes locales de equipamientos y servicios urbanos, específica para la Colonia.

Los códigos de aplicación se representan en el plano de detalle N° O3 *CALIFICACIÓN. USOS Y ORDENANZAS*.

#### *3.4.3 Descripción de las actuaciones propuestas*

Las intervenciones que se propone para cumplimentar los criterios de ordenación referidos, se concretan en:

-Mantener las alineaciones exteriores actuales de las parcelas, excepción hecha en ciertos ajustes inevitables para regularizarlas lo más posible. Las nuevas alineaciones se reflejan en el plano de detalle N° O1 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, y de forma comparada con las existentes en el plano N° O2 *ALINEACIONES EXISTENTES Y PROPUESTAS*.

-Dotar a la Colonia de un nuevo acceso por el suroeste, según requisito municipal, desde la glorieta conformada en el cruce de la Avda. Miguel de Unamuno, Meco y calle Ávila, por la calle Batalla del Ebro. Además de eliminar así uno de los fondos de saco existentes, como consecuencia de ello, se regularizan las alineaciones de las parcelas afectadas: las 10 primeras unidades del lado sur de esta calle, más una del lado norte.

-Regularizar y adaptar a las determinaciones del PGOU los dos fondos de saco en el extremo noroeste de la Colonia, calles de Batalla de Villaviciosa y Batalla de Covadonga, así como el de la transversal Batalla del Jarama, conformando sendas glorietas para la realización del cambio de sentido.

-Dar continuidad a la calle Batalla del Ebro, eliminando el fondo de saco originado en su trazado este por una parcela y su edificación, actuando en dos parcelas colindantes, una, la que origina el fondo de saco, y otra la que contiene el pequeño local comunitario actual, conectándola con el acceso principal.

-En el otro extremo en donde no es posible la ejecución de un fondo de saco que en su final permita el giro, sin maniobrar, se prevé practicar un hueco suficiente en el muro perimetral, con una puerta de seguridad, que permita la entrada y salida de un coche de bomberos.

-Delimitar y regularizar las parcelas para dotaciones públicas, aprovechando las actuaciones en el viario referidas: en el nuevo acceso por la glorieta del suroeste, y en la continuidad de la calle Batalla del Ebro. La primera posibilita la delimitación de los solares que van a ser objeto de cesión al municipio de manera preferente para la materialización del incremento de edificabilidad que se genera en la presente modificación puntual, favoreciendo, a la vez, la regularización de la dotación pública de espacios libres, en su situación actual, en contacto con la Avda. Meco. La segunda, genera una nueva parcela lucrativa que completa la cesión descrita y, a la vez, delimita la parcela destinada a equipamiento social, prácticamente en la misma situación que la existente.

-Intervenir en la urbanización adaptando sus infraestructuras a la normativa vigente y procurando dar respuesta, en la medida de lo posible, a lo establecido en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, proponiendo la realización de viarios de coexistencia que lo faciliten. Intervenir también en la delimitación de los espacios de aparcamiento en el viario público, o en el muro perimetral, con el fin de conjugar permeabilidad con el entorno inmediato y protección acústica que genera. Asimismo, se tendrán en cuenta las medidas previstas en el documento ambiental en cuanto a la prevención, reducción y, en la medida de lo posible, corrección de cualquier efecto negativo que fuera relevante en el medio ambiente derivado de la presente modificación puntual.

La cuantificación de la propuesta, en cuanto a los datos concretos de la ordenación, se expresa en la Ficha del Área Homogénea que se aporta más adelante.

#### *3.4.4. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados*

##### *3.4.4.1 Entrega de suelo correspondiente al incremento de edificabilidad lucrativa*

Según se ha explicitado anteriormente, uno de los criterios de la ordenación es el mantenimiento de la edificabilidad actual de la colonia, cuantificada en 10.653,18 m<sup>2</sup>c y considerada, a su vez, como incremento de la edificabilidad lucrativa. Este



deber, por tanto, se concreta en la entrega de suelo donde pueda materializarse el 10% de la misma, es decir, 1.065,32 m<sup>2</sup>c.

Por ser las parcelas más afectadas por la reordenación del ámbito derivada de la necesidad de configurar las parcelas dotacionales de cesión obligatoria, así como por las obras de mejora de urbanización previstas se considera que, de manera preferente, las parcelas que deben ser objeto del cumplimiento de la obligación de cesión del 10% de la edificabilidad del ámbito son las que se reflejan en el plano N° O5 *CESIONES DE SUELO* y que se recogen en el siguiente listado:

PARCELA	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	Nº	EDIFICAB. NETA
Nº	(m <sup>2</sup> s)	EDIFICIO	PLANTAS	(m <sup>2</sup> c)
P14.1	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.2	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.3	517,50	ADOSADA	1	95,00
P14.4	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.5	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.6	556,29	ADOSADA	1	95,00
P15.1	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.2	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.3	637,18	PAREADA	1	95,00
P15.4	554,39	PAREADA	1	95,00
P12.3	552,76	AISLADA	1	115,32
<b>TOTAL</b>	<b>5.664,02</b>			<b>1.065,32</b>

De acuerdo con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) y el Reglamento de gestión urbanística, la localización de las parcelas de cesión a título gratuito para la materialización del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento es objeto del proyecto de reparcelación.

Por tanto, será el INVIED, como promotor y propietario de los terrenos, a través del proyecto de reparcelación o instrumento que lo sustituye (en este caso parcelación y convenio de acuerdo al artº 86.4 de la LSCM) quien concrete finalmente qué parcelas son objeto de cesión obligatoria para la materialización del 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

#### *3.4.4.2 Entrega de suelo para dotaciones públicas*

Conforme a lo previsto en el apartado anterior, considerada la totalidad de la edificabilidad de la Colonia como incremento de edificabilidad lucrativa, ante la dificultad de definir un área homogénea que contemplara la incorporación de la misma y ponderar la proporción de dotaciones existentes antes y después del cambio, como se ha explicado anteriormente y con relación al reajuste de su

proporción, se adoptan los estándares establecidos en el artículo 36.6 de la LSCM a los que la ordenación, como mínimo, ha de ajustarse.

Las redes públicas locales se concretan en los suelos que la ordenación pormenorizada destina a la red de espacios libres y zonas verdes, a la red de equipamientos sociales; a la red de infraestructuras energéticas y a la red de infraestructuras viarias, según se identifican en el plano N° O5 CESIONES DE SUELO. Asimismo, en el plano N° O3 CALIFICACIÓN. USOS Y ORDENANZAS se concreta la ordenanza de aplicación correspondiente para cada uso.

<b>SUPERFICIES DE SUELO DOTACIONALES PÚBLICAS. REDES LOCALES (m<sup>2</sup>s)</b>		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: REDES LOCALES		MÍNIMO LSCM
Espacios Libres y Zonas Verdes	2.294,74	Superficie mínima para redes públicas locales (art. 36.6 LSCM): 30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c (50% para espacios libres públicos arbolados: 1.597,97 m <sup>2</sup> s)
Equipamientos Sociales	401,00	
Infraestructuras energéticas	63,96	
Infraestructuras viarias	17.770,37	
-Red viaria ..... 17.083,88 -Espacio libre asociado... 686,49		
<b>TOTAL Redes Locales (sin viario)</b>	<b>3.446,19</b>	
<b>TOTAL Redes Locales</b>	<b>20.530,07</b>	<b>3.195,95</b>

Aún sin contar con el destino a red viaria, el suelo para dotaciones locales alcanza la cuantía de 3.446, 19 m<sup>2</sup>. que supera la superficie mínima establecida.

#### *3.4.4.3 Cumplimiento de la previsión de la dotación de aparcamiento*

El mismo artículo 36.6 apartado c) establece que, como mínimo, habrá de preverse una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada.

Se incluye, dentro de las nuevas claves de ordenanza creadas al efecto, un epígrafe específico donde se especifica tal condición.

#### *3.4.5 Justificación de la regulación de compatibilidad de usos*

La regulación de la compatibilidad de los usos recogidos en las normas urbanísticas de la presente Modificación Puntual de Plan General son las recogidas en las definiciones de los artículos 5.2.7 y 5.2.8 de las NNUU en relación con el porcentaje admisible de usos compatibles, así como los grupos y situaciones definidas en el art.º 5.2.11 que se pormenorizan en cada clave de ordenanza.

#### 4. “NORMATIVA URBANISTICA DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”

##### 4.1 Determinaciones de la ordenación pormenorizada

##### 4.1.1 Normas generales de urbanización

##### 4.1.1.1 *Justificación del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso de los espacios públicos.*

A partir del 2 de enero de 2022 entra en vigor la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. En el presente documento se toma como referencia para la justificación del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso de los espacios públicos esta Orden del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Esta nueva Orden incluye un anexo que recoge el documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, que consta de cuarenta y siete artículos y un apéndice.

El art. 2 establece el ámbito de aplicación, que está constituido por los espacios públicos urbanizados, como es el caso, en suelo en situación básica de urbanizado. En su apartado 3 también contempla situaciones específicas: “3. No obstante se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.”, en concordancia con lo explicitado en el exposición de motivos: “No se olvida el régimen de aplicación de la Orden, tampoco, de la enorme casuística que puede existir en los espacios públicos urbanizados cuando estos son preexistentes, es decir, cuando fueron proyectados, construidos e incluso renovados, antes de que las mencionadas condiciones básicas estuvieran vigentes. Tampoco es ajeno dicho régimen a los numerosos condicionantes orográficos, histórico-artísticos y culturales, medioambientales o de otras características similares existentes en el país, en los que se deben permitir establecer, razonable y justificadamente, excepciones al cumplimiento de determinados requisitos, siempre que exista una motivación adecuada y suficiente y respetando en todo caso lo dispuesto por la normativa autonómica y local, cuando exista. No en vano serán dichas Administraciones las que, por su mayor cercanía a las circunstancias particulares e intrínsecas de sus territorios, puedan abordar las mejores soluciones a la vista de su

complejidad y la variedad de las situaciones. Todo ello en el bien entendido de que el objetivo último de la norma es hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato en la mayor medida posible”

Como se ha descrito más arriba, la ordenación propuesta responde a una situación preexistente respecto de la que se mantienen sus condiciones actuales, según lo referido en el apartado 3.4.2. Criterios de ordenación; también en concordancia con el apartado 3.1. Objeto y Justificación de la modificación puntual. No obstante las condiciones que impone esta ordenación, con las intervenciones y ajustes propuestos en ella, se ha intentado dar respuesta a los requisitos establecidos en la citada Orden, en la medida de lo posible.

Las medidas previstas se establecen en el apartado 4.1 Condiciones de la urbanización, más abajo, dentro de las Normas Urbanísticas, que deberán recogerse en el correspondiente Proyecto de obras de mejora de la urbanización. Pueden resumirse en lo siguiente:

- En las Condiciones generales de la urbanización se hace la referencia expresa a que se tendrá en cuenta lo previsto en el Anexo de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Con el fin de garantizar un itinerario peatonal accesible, en las determinaciones respecto de la Red Viaria se establece una sección de viario entre las alineaciones existentes, objeto de los ajustes descritos, con un ancho de calzada fijo, de 3,50 m; y el de las aceras, espacio peatonal que ha de contener el citado itinerario accesible, variable, de tal forma que al menos en uno de sus lados cumpla con las condiciones exigidas en el Capítulo III del citado anexo de la Orden TMA, quedando explicitada, asimismo, la condición de plataforma única.
- En el mismo apartado de Red Viaria se hace referencia expresa al número de plazas de aparcamiento de reserva para personas con movilidad reducida.

#### 4.1.1.2 Condiciones generales

Las obras e implantación de los servicios urbanos correspondientes, se ejecutarán de acuerdo con el Proyecto de obras de mejora de la urbanización una vez otorgada la licencia urbanística preceptiva, de acuerdo con las prescripciones técnicas que fijen los Servicios Técnicos Municipales. Asimismo, se dará cumplimiento en la medida de las posibilidades de la realidad física existente, a lo previsto en el Anexo de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento

*técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.*

Las actuaciones que deberán quedar recogidas en el Proyecto de obras de mejora de la urbanización son, al menos, las siguientes:

- Renovación del viario peatonal y de tráfico rodado.
- Renovación del mobiliario urbano
- Renovación de la red eléctrica y de alumbrado, incluyendo soterramiento de la línea aérea actual de media tensión
- Renovación de la red de saneamiento mediante ejecución de red separativa
- Renovación de la red de abastecimiento
- Nueva Instalación de red de hidrantes
- Renovación de la red de telecomunicaciones
- Renovación de la red de gas
- Urbanización de las zonas verdes y espacios libres
- Aperturas del muro perimetral necesarias para la integración del AH en la trama urbana
- Saneado y acondicionamiento del muro perimetral
- Medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos en el Real Decreto 1367/2007.

En la documentación gráfica que compone la presente MPG se incluyen siete planos de esquemas de trazado de redes, del PO6 al PO12, grafiados en forma de esquema, sin que tengan carácter vinculante para el Proyecto de obras de mejora. Asimismo, en el plano N° **O1 VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN**, se incluye una sección tipo del viario con la posición de las distintas redes bajo la red viaria.

En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos o paleontológicos en el ámbito, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

En particular deberán cumplirse las siguientes condiciones:

#### *4.1.1.3 Red viaria.*

- a) El viario mantiene básicamente el trazado actual, entre las alineaciones exteriores existentes, con los ajustes necesarios para su adaptación a la ordenación propuesta. La configuración del trazado propuesto, así como

secciones tipo del mismo, se definen gráficamente en el plano N° **01 VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN**. Los ajustes citados se reflejan en el plano N° **02 ALINEACIONES EXISTENTES Y PROPUESTAS**.

- b) En toda la colonia se seguirá el criterio de plataforma única, manteniendo las calzadas, aceras y zonas de estacionamiento a un mismo nivel.
- c) La red viaria se diseñara de modo que se dé cumplimiento en la medida de las posibilidades de la realidad física existente, a lo previsto en la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados*
- d) Las condiciones dimensionales de su trazado transversal se señalan a continuación:
- Para las calzadas, la dimensión se establece en 3,50 m para las de un solo sentido de circulación y de 6,00 m en el caso de doble sentido, que se concretan en el primer tramo desde el viario del acceso por el suroeste.
  - Para los estacionamientos, aparcamientos en línea, se adopta la dimensión prevista en el art. 5.16.8. de las Normas Urbanísticas del PGOU, establecida en 2,20 m, sin perjuicio de las condiciones generales de urbanización del presente documento.
  - La dimensión de las aceras será variable según el espacio disponible entre las alineaciones exteriores. El mínimo de esta dimensión, al menos en uno de los lados, se procurará que garantice la existencia de un itinerario accesible que recorra la Colonia, según se establece en el art. 5 del Anexo de la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio*.
  - El vial de acceso por el suroeste desde la doble rotonda de la calle Ávila y la Avda. Miguel de Unamuno, conectará con la calle Batalla del Ebro, y contará con una sección de transición entre la actual de 7,00 m de calzada y aceras a ambos lados de 2,10 m, hasta la sección de este primer tramo de aquella, de 6,00 m de calzada.
- e) Con relación al arbolado existente en el viario actual, se procurará su mantenimiento siempre que sea compatible con el trazado del itinerario accesible peatonal y el ancho libre de 3,50 m exigido para vehículos de emergencia, que tendrá preferencia.
- f) Pavimentos. La configuración de las zonas de aparcamiento y aceras se definirá según especificaciones de los Servicios Técnicos Municipales y prescripciones técnicas de aplicación.

- g) De las plazas de aparcamiento resultantes de la ordenación en la vía pública, se reservará para personas con movilidad reducida una de cada 40 o fracción, que el Proyecto de obras de mejora de la urbanización deberá señalar, ajustadas a las condiciones establecidas en el art. 35 del Anexo de la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio*
- h) Para garantizar la accesibilidad de los vehículos de emergencia, los viales deberán, en la medida de las posibilidades de la realidad física existente, adecuarse a los requisitos fijados en el CTE DB-SI 5, a pesar de no encontrarse sometidos al ámbito de aplicación del mismo:
- Anchura mínima libre  $\geq 3,50$  m.
  - Altura mínima libre o gálibo  $\geq 4,50$  m.
  - Capacidad portante del vial  $20 \text{ N/m}^2$ .
  - En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser  $5,30$  m y  $12,50$  m, con una anchura libre para circulación de  $7,20$  m

#### 4.1.1.4 Red de hidrantes

La distribución de hidrantes se dispondrá según el CTE DB-SI 4 y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II. Según el CTE DB-SI 4 se considera una zona protegida por hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a  $100$  m en zonas urbanas; de tal forma que no existan distancias superiores a los  $200$  metros lineales entre dos hidrantes consecutivos.

- a) Los hidrantes deben de estar ubicados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos y debidamente señalizados conforme norma UNE 23033.
- b) Además, se deberá tener en cuenta esta instalación en el cálculo de la instalación de abastecimiento de agua, de tal forma que el caudal ininterrumpido mínimo a suministrar por cada boca de hidrante contra incendios será de  $500 \text{ l/min}$  y que tendrá una presión mínima de  $1 \text{ bar}$  ( $100 \text{ kPa}$ ) en la boca de salida.
- c) La red de abastecimiento de agua, además del correcto servicio para consumo ordinario doméstico, deberá garantizar el caudal y la presión necesaria para cubrir las necesidades de agua en caso de incendio, siendo el criterio para la ubicación de los hidrantes que el recorrido real medido horizontalmente al hidrante más próximo sea inferior a  $100$  m (*RD 513/2017 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios*).

Las características de la red propuesta, su trazado esquemático, puntos de conexión con la red existente, conductos e hidrantes se señalan en el plano N° **06 ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES**.

4.1.1.5 *Red de abastecimiento de agua potable*

- a) Los puntos de conexión con la red exterior existente se identifican con los actuales, uno al norte del ámbito, a través de una conducción de Ø200 mm (FG), y el segundo situado en el acceso principal de la colonia, por la Avda. Meco, de Ø125 mm (PEAD).
- b) La dotación de cálculo diario para el consumo doméstico considerará 225 l/habitante y día. Para tres habitantes por cada una de las 96 viviendas, resulta un consumo diario estimado de 64,80 m<sup>3</sup>/día. Esta dotación abarca, asimismo, las necesidades de usuarios comerciales, industriales o comunitarios. (equipamientos, riegos de parcelas y zonas verdes).

Las características de la red propuesta, su trazado esquemático, puntos de conexión con la red existente, conductos e hidrantes se señalan en el plano N° **06 ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES**.

4.1.1.6 *Red de saneamiento.*

- a) Se diseñará una red de evacuación de aguas separativa, en la que las aguas pluviales y de escorrentía circularán por conductos independientes de los de evacuación de aguas residuales.
- b) La red de drenaje se dimensionará para una lluvia sintética correspondiente a 10 años de periodo de retorno, una velocidad máxima de 6 m/s para un caudal máximo y un grado de llenado máximo del 100%. Las características de la red propuesta, su trazado esquemático: conductos, imbornales y pozos de registro, se señalan en el plano N° **08 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES**. Asimismo se señala el punto de conexión a la red unitaria existente, en el colector de Ø1000 que circula por la Avda. Meco.
- c) El punto de conexión de la red de aguas residuales propuesta, se produce en el cruce de la prolongación del eje de la calle Batalla del Jarama con el colector de Ø400 que circula por la Avda. Meco, paralelo al anterior. Se eliminan los dos puntos de vertido actuales, uno en el inicio del primero (Ø400), en el cruce con el eje de la calle Batalla de Alfambra; y el segundo, que discurre por el suroeste desde la calle Batalla de Alfambra en línea quebrada hacia un pozo de registro en la confluencia de la calle Ávila y Avda. Meco. Las características de la red propuesta, trazado esquemático:



conductos y pozos de registro, se señalan en el plano N° **07 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES**. Asimismo se señala el punto de conexión citado.

- d) Para ambas redes, la separación máxima entre dos pozos de registro consecutivos en tramos rectos será de 50 m como máximo.
- e) Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

#### 4.1.1.7 *Red de suministro de energía eléctrica.*

- a) El Proyecto de obras de mejora de la urbanización preverá el soterramiento y traslado al exterior del ámbito, de la línea aérea actual de media tensión que transcurre por el suroeste del mismo y que conecta con el centro de transformación desde el que se distribuye la línea de baja tensión que da servicio a la colonia. Esta actuación se describe gráficamente en el plano N° **09 ESQUEMA DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**, donde también se representa el trazado esquemático de la red propuesta.
- b) La red de distribución interior del sector partirá del centro de transformación existente en el extremo suroeste del ámbito, que será objeto de la renovación que se acuerde con el correspondiente estudio de la compañía, y se planteará soterrada por los viales del ámbito.
- c) Las instalaciones eléctricas de baja tensión se ejecutarán de acuerdo con el vigente *Reglamento electrotécnico para baja tensión e Instrucciones técnicas complementarias* (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto). Además, cumplirán con las especificaciones establecidas por la compañía suministradora.
- d) La distribución de potencias, será consecuencia de las necesidades de electrificación en baja tensión de acuerdo con la normativa vigente.

#### 4.1.1.8 *Red de alumbrado público.*

- a) El diseño del alumbrado público se concretará en el Proyecto de obras de mejora de la urbanización y tendrá en cuenta la normativa vigente estatal, la de la Comunidad de Madrid y los reglamentos y ordenanzas municipales, de acuerdo con las normativas eléctricas y luminotécnicas vigentes. El tipo de columna y luminaria, se concretarán de acuerdo a ello y según especificaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

- b) En el plano *Nº 012 ESQUEMA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO* se representa gráficamente el esquema de trazado propuesto, contemplando cuatro cuadros de alumbrado desde los que se dará cobertura a todos los equipos correspondientes. Asimismo, se recoge un esquema de alumbrado para la zona verde.

*4.1.1.9 Red de gas.*

- a) En el plano *Nº 010 ESQUEMA DE LA RED DE GAS* se representa un esquema del trazado propuesto, conectando con la red existente, la red principal que discurre por la Avda. Meco, a partir de la cual se distribuye a la totalidad del ámbito. La red interior se distribuirá bajo la red viaria interior.
- b) Durante la redacción del Proyecto de mejora de urbanización se verificará el punto de conexión exterior así como la distribución interior de acuerdo con el estudio de la Compañía Madrileña de Gas. S.A., actual titular de la misma, formada por conducciones de polietileno de Ø 63 mm, que discurre bajo los viales interiores del ámbito.

*4.1.1.10 Red de telecomunicaciones.*

- a) La conexión de la red de telecomunicaciones de la Colonia se realizará sobre la red existente que discurre por la Avda. Meco, que pertenece a la Compañía Telefónica de España S.A.
- b) En el plano *Nº 011 PROPUESTA DE RED DE TELECOMUNICACIONES* se representa de forma gráfica el esquema de trazado de la red propuesto. Los conductos se colocarán bajo las aceras de los viales de la urbanización, según las prescripciones de la Compañía a una profundidad de 1 metro.

*4.1.1.11 Medidas preventivas para la protección acústica*

El Proyecto de obras de mejora de la urbanización, deberá contemplar las medidas preventivas o correctoras que resulten pertinentes para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigibles en la Colonia y en particular en el acceso actual de la Colonia por la Avda. de Meco para la protección acústica de las viviendas situadas en las inmediaciones del mismo. Del mismo modo, en el caso de considerar aperturas del muro para acceso peatonal desde la Avda. Meco y/o la Avda. Miguel de Unamuno a la parcela de espacios libres y zonas verdes, en el Proyecto de obras de mejora se deberá justificar que su dimensión no supone que puedan superarse los objetivos de calidad acústica reglamentarios.

El Proyecto de obras de mejora de la urbanización deberá incorporar un estudio acústico que contemple la situación final que se prevea, particularmente en el muro perimetral, para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigibles según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, o norma que lo sustituya.

#### *4.1.1.12 Otras condiciones de la urbanización*

- a) El Proyecto de obras de mejora de la urbanización deberá prever el acondicionamiento del muro perimetral, mediante su saneado y sustitución del remate de coronación actual compuesto por fragmentos de vidrio de modo que se garantice su seguridad y el adecentamiento estético del mismo.
- b) Las zonas verdes dispondrán de red de riego y se diseñarán según especificaciones de los Servicios Técnicos Municipales y prescripciones técnicas de aplicación.
- c) La zona verde incluirá un área de juegos infantiles.
- d) Deberá contemplarse la incorporación de mobiliario urbano en número y posición acordes a las necesidades del ámbito.

#### **4.1.2 Normas generales de edificación**

Las condiciones generales de edificación del AH-1 quedan remitidas al contenido del Título V del PGOU. En particular en todo lo relativo a:

- Capítulo 1 del Título V: Definiciones y condiciones generales de aprovechamiento.
- Capítulo 2 del Título V: Condiciones generales de uso en la edificación.
- Capítulo 3 del Título V: Usos del automóvil
- Capítulo 4 del Título V: Uso residencial
- Capítulo 7 del Título V: Uso de oficinas
- Capítulo 9 del Título V: Uso sociocultural, espectáculos y salas de reunión
- Capítulo 10 del Título V: Uso educativo
- Capítulo 11 del Título V: Uso sanitario-asistencial
- Capítulo 12 del Título V: Uso religioso
- Capítulo 13 del Título V: Uso deportivo
- Capítulo 14 del Título V: Uso de espacios libres y zonas verdes
- Capítulo 15 del Título V: Uso de infraestructuras y servicios públicos
- Capítulo 16 del Título V: Uso de la red viaria

#### *4.1.3 Condiciones particulares de las zonas de ordenanza*

Las zonas urbanísticas definidas en los planos de la ordenación pormenorizada del AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA” son las siguientes:

- **Residencial unifamiliar:** Queda ordenada por la Clave 08, de nueva creación, denominada RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”
- **Equipamientos y servicios:** Queda ordenada por la Clave 40.A, de nueva creación, denominada EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”
- **Espacios libres:** Queda remitida a la Clave 50 “Espacios Libres (grado 1)” ya existente en el PGOU.
- **Red Viaria:** El PGOU no prevé una Clave específica para la red viaria, así como ninguno de los Planes urbanísticos elaborados como desarrollo del PGOU. La regulación de la red viaria está remitida al “Capítulo 16 del Título V: Uso de la red viaria” y a las condiciones generales de urbanización de la Normativa urbanística del AH.01

#### **CAPITULO 31 DEL PGOU: CLAVE 08: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”**

La clave y los artículos expuestos a continuación se numeran de acuerdo a la estructura del PGOU (Título VI. Condiciones particulares de zona en la edificación – Nuevo Capítulo 31)

##### **6.31.1 Ámbito.**

Es el definido en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada del Área Homogénea 01 “Colonia Militar Primo de Rivera”, englobando tipologías de vivienda unifamiliar exenta, pareada y adosada.

##### **6.31.2 Definición.**

Regula los usos residenciales de las edificaciones existentes y de nueva construcción, tanto de sustitución de las mismas como de nueva planta, así como las condiciones particulares a que deben sujetarse, según la tipología que cada parcela tenga asignada, con carácter vinculante, y las condiciones específicas de posición, ocupación, volumen o edificabilidad, establecidas a partir de la situación actual de parcelas con vivienda exenta, pareada o adosada. La remisión a planos

determinados en el presente capítulo, si no se especifica otra cosa, se ha de entender referida a los contenidos en la presente Modificación Puntual del PGOU del Sector 22A, de suelo urbano, a escala 1/1000, independientemente de su correspondencia con los planos de ordenación del PGOU modificados, a escala 1/10000, 1/5000 y 1/2000.

#### **6.31.3 Alineaciones y rasantes.**

Son las definidas en el plano de detalle N° O1 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*. Las alineaciones exteriores son vinculantes. En este mismo plano se señalan determinadas alineaciones fijas de fachada para el caso de sustitución de la edificación existente.

La urbanización del ámbito se ajustará a las alineaciones exteriores así establecidas, cuya relación con las existentes se refleja en el plano N° O2 *ALINEACIONES EXISTENTES Y PROPUESTAS*.

#### **6.31.4 Retranqueos.**

En las parcelas vacantes actuales, así como en las de nueva configuración, serán vinculantes los retranqueos a fachada, respecto de las alineaciones exteriores, acotados en el plano de detalle N° O1 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*.

En las parcelas con edificación existente, en cuanto a la edificación principal, se asumen los retranqueos existentes a calle, a linderos laterales y al fondo de parcela. En caso de sustitución, en función de la tipología asignada y si la edificación no estuviera afectada por la alineación fija de fachada, deberá contemplarse un retranqueo mínimo de 5,00 metros al frente del solar, y de 3,00 metros a cada uno del resto de linderos. Excepcionalmente, si por la configuración de la parcela no fuera materialmente posible, se mantendrán como mínimo los retranqueos existentes. En parcelas de esquina tendrá la consideración de frente de parcela aquel donde se disponga el acceso principal.

Asimismo, cuando la parcela tenga asignada una tipología pareada o adosada según el plano de detalle n° O1 citado y el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas, se adosará respectivamente a uno de los linderos laterales o a ambos, excepto en las parcelas de los extremos, manteniendo las edificaciones el mismo retranqueo respecto de la alineación exterior, de 5,00 metros al frente del solar, y en las condiciones que ambos propietarios acuerden respecto de la longitud de adosamiento al lienzo medianero, solo en caso de no pudiera ser la misma, cuya descripción expresa deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La faja de terreno correspondiente al retranqueo a fachada respecto del frente del solar, deberá quedar libre de todo tipo de edificación.

**6.31.5 Parcelaciones.**

La parcelación que se refleja en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, se establece como vinculante, por lo que no se podrán modificar los linderos, ni realizar segregaciones de parcelas, teniendo la consideración de mínimas. Su superficie se refleja en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el proyecto de parcelación global del ámbito podrá realizar los ajustes razonables en las parcelaciones previstas, derivadas del mayor grado de precisión del instrumento y de la gestión y ejecución del AH.01 “Colonia militar Primo de Rivera”

Se permiten las agregaciones entre dos parcelas de las delimitadas en el citado plano 01, siendo la edificación resultante, bien aislada, en caso de que ambas parcelas tengan asignada esta tipología; bien pareada o adosada, en caso de alguna de ellas no tenga la tipología aislada asignada. La edificación resultante se ajustará a las condiciones establecidas en las presente clave 08 en caso de sustitución de la edificación principal.

**6.31.6 Frentes de parcela**

Es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal. El frente mínimo de parcela considerado es de 7 (siete) metros.

**6.31.7 Superficie de ocupación máxima**

Será del 50% de la superficie de la parcela, en todo caso.

En las parcelas con edificaciones existentes, se admiten las condiciones de ocupación actuales, tanto de la edificación principal como las de las auxiliares, en su caso, hasta la sustitución de la primera y según lo previsto en el art. 6.31.12, para las segundas. En las parcelas vacantes y en las de nueva configuración la superficie de ocupación máxima de la edificación principal se delimita en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, como resultado de los retranqueos vinculantes y de la edificabilidad máxima permitida en las mismas.

La ocupación de las construcciones bajo rasante deberá coincidir con la superficie ocupada sobre rasante. No obstante, esta superficie de ocupación bajo rasante podrá ampliarse si fuera necesario para alcanzar la dotación mínima de aparcamientos, según lo establecido en el art. 6.31.15.

**6.31.8 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación, en número de plantas sobre rasante, se asigna a cada parcela en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas, tanto para las parcelas existentes, construidas y vacantes, como para las de nueva configuración. En caso de sustitución de la edificación actual y para las edificaciones de nueva planta, la altura máxima, medida según el procedimiento establecido en el PGOU, no podrá superar los 3,50 metros o los 7,00 metros, para alturas de una o dos plantas respectivamente, según, asimismo, se le asigna a cada parcela en el cuadro anejo citado.

Por encima de esta altura según lo previsto en el art. 5.1.31 de las Normas Urbanísticas del PGOU, las vertientes de las cubiertas no podrán sobresalir respecto de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la arista de coronación, guardando relación con la edificación existente, no posibilitando el aprovechamiento de la planta bajo cubierta, aunque pueda destinarse a depósitos o a otras instalaciones.

**6.31.9 Edificabilidad.**

La superficie máxima construible se determina en función del valor absoluto de la misma: en el caso de parcelas con edificación, es la existente en la actualidad. Del mismo modo se señalan las superficies máximas construibles de las parcelas vacantes. Tanto unas como otras se reflejan en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas.

**6.31.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave 08, es el definido en el artículo 6.31.2, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en el presente artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) Automóvil.  
Compatible el grupo I (espacios abiertos) y grupo II, situación C, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial  
Característico en grupo II (vivienda unifamiliar), situaciones A y B. Prohibido en todos los demás casos.
- c) Oficinas.  
Compatible el grupo II (servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público), situaciones B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

## d) Educativo.

Compatible en grupo I (centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas) y IV (guarderías infantiles), situaciones E y F. Prohibido en todos los demás casos.

## e) Uso sanitario-asistencial.

Compatible el grupo II (clínicas en régimen de consultas externas y consulta veterinarias, sin internamiento de menos de 200 m<sup>2</sup>), situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

## f) Deportivo.

Compatible el grupo I (sin espectadores), situaciones E y F. Prohibido en todos los demás casos.

**6.31.11 Obras. Sustitución de edificaciones.**

Podrán realizarse obras de sustitución de la edificación existente, en las que se demuele la misma y en su lugar se construye una nueva edificación, con las condiciones de posición, volumen, ocupación y edificabilidad establecidas en el presente Capítulo de las Normas Urbanísticas y según la tipología asignada a la parcela correspondiente.

En ningún caso, son admisibles obras de ampliación, de aumento del volumen construido de las edificaciones existentes.

**6.31.12 Edificaciones auxiliares**

Son edificaciones situadas en la superficie libre de parcela, que deberán disponerse adosadas a alguno de los linderos, excepto en los que tengan a la vez el carácter de alineación exterior, de la que deberá retranquearse un mínimo de 3,00 metros. Su superficie, que no computara a efectos de superficie construible pero si en cuanto a la ocupación total de la parcela, no podrá superar una superficie de 50 m<sup>2</sup> de ocupación, y su altura en ningún caso superará la de la planta baja de la edificación principal. En ningún caso se tratará de locales habitables, para permanencia de las personas, contemplando exclusivamente los siguientes usos compatibles respecto del uso característico:

a) *Automóvil*. En el grupo II, de estacionamiento de vehículos, con relación a la dotación mínima de plazas de aparcamiento.

b) *Trastero*, entendiéndose este uso como guarda de enseres de la vivienda y/o de cuidado y tratamiento de los espacios libres de parcela.

c) *Instalaciones*, exclusivamente las que se destinen al servicio de la edificación principal y/o de la parcela.

Las parcelas que dispongan de este tipo de edificaciones que no cumplan con las condiciones señaladas, deberán adecuarse a las mismas con motivo de la ejecución de obras de sustitución de la edificación actual, o bien con cualquier tipo de



actuación que se pretenda realizar en algunas de las edificaciones auxiliares existentes y que requiera de otorgamiento de licencia urbanística.

#### **6.31.13 Acondicionamiento de la superficie libre de las parcelas.**

El ámbito de la parcela definido por el espacio de la misma no ocupado por la edificación principal, deberá ajardinarse al menos en un 40% de su superficie.

El resto de espacios no ajardinados se podrán ocupar por la edificación auxiliar permitida, por piscinas descubiertas o para usos agrícolas en forma de huerto urbano.

#### **6.31.14 Cerramiento de parcela.**

El cerramiento de parcela tendrá un tratamiento homogéneo, en todo su perímetro, admitiendo el actual hasta la sustitución de la edificación principal. El cerramiento de nueva construcción tendrá un altura máxima de 2,20 m, formado por un zócalo opaco, con materiales y acabados similares a los paramentos verticales de la edificación principal, de 1,00 m de altura; y el resto del mismo a base de elementos más ligeros, configurado en forma de enrejados o celosías.

Además de los accesos correspondientes al frente de parcela, se podrá disponer de un máximo de un acceso por cada una del resto de las alineaciones exteriores. Su anchura máxima será de 2,20 m.

#### **6.31.15 Plazas de aparcamiento**

De acuerdo con el art. 36.6.c) de la LSCM, por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

Las viviendas en que, por su situación en el conjunto edificado actual existente, en tipología adosada, sea materialmente imposible posibilitar el acceso de vehículos a la parcela correspondiente, la dotación mínima de aparcamientos establecida en la presente modificación del PGOU, será exigible en la sustitución de la edificación, admitiéndose, esta circunstancia, transitoriamente.

### **CUADRO DE PARÁMETROS VINCULANTES.**

En los siguientes cuadros se expresan, para cada parcela lucrativa, los parámetros urbanísticos siguientes: superficie de suelo, coincidente con la existente excepto en aquellos casos donde la morfología de la misma se ha adecuado a nuevas alineaciones derivadas de su regularización y mejoras de la movilidad en general del ámbito; tipología de la edificación; nº de plantas y edificabilidad, superficie máxima construible, todos ellos de carácter vinculante, según se establece en los

artículos correspondientes del presente Capítulo 31, Clave 08: *Residencial unifamiliar del AH.1 "Colonia Militar Primo de Rivera"*. Las zonas de ordenanza se representan en el plano de detalle N° O3 *CALIFICACIÓN. USOS Y ORDENANZAS*.

**MANZANA M1**

PARCELA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	N° PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> e)
P1.1	784,27	EXENTA	1	71,11
P1.2	423,17	PAREADA	1	122,40
P1.3	479,83	PAREADA	1	72,63
P1.4	615,63	EXENTA	1	70,20
P1.5	509,56	PAREADA	1	96,70
P1.6	528,18	PAREADA	1	115,39

**MANZANA M2**

PARCELA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	N° PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> e)
P2.1	447,36	ADOSADA	2	125,16
P2.2	336,20	ADOSADA	2	121,80
P2.3	334,25	ADOSADA	2	150,99
P2.4	367,46	ADOSADA	2	166,70
P2.5	461,12	EXENTA	1	140,19
P2.6	491,62	EXENTA	1	121,47

**MANZANA M3**

PARCELA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	N° PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> e)
P3.1	408,44	ADOSADA	2	151,56
P3.2	375,54	ADOSADA	2	122,36
P3.3	367,25	ADOSADA	2	121,44
P3.4	494,23	ADOSADA	2	124,81
P3.5	466,36	EXENTA	1	102,50
P3.6	432,94	EXENTA	1	87,22

**MANZANA M4**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> e)
P4.1	599,31	PAREADA	1	132,10
P4.2	523,63	PAREADA	1	120,36
P4.3	383,36	PAREADA	1	155,59
P4.4	411,08	PAREADA	1	121,20
P4.5	412,75	ADOSADA	2	124,85
P4.6	291,86	ADOSADA	2	152,83
P4.7	293,26	ADOSADA	2	122,77
P4.8	401,06	ADOSADA	2	127,52

**MANZANA M5**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> e)
P5.1	408,51	ADOSADA	2	139,44
P5.2	375,48	ADOSADA	2	123,56
P5.3	369,77	ADOSADA	2	123,00
P5.4	521,33	ADOSADA	2	124,85
P5.5	380,43	PAREADA	1	76,16
P5.6	329,57	PAREADA	1	77,54
P5.7	435,20	PAREADA	1	76,09
P5.8	295,21	PAREADA	1	105,66
P5.9	400,62	AISLADA	1	80,82

**MANZANA M6**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> e)
P6.1	450,42	AISLADA	1	83,78
P6.2	554,82	AISLADA	1	147,58
P6.3	535,11	AISLADA	1	106,04
P6.4	327,42	AISLADA	1	95,00

<b>MANZANA M7</b>				
<b>PARCELA Nº</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>Nº PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>e)</b>
P7.1	257,78	AISLADA	1	75,36
P7.2	331,22	AISLADA	1	90,89
P7.3	324,31	PAREADA	1	80,05
P7.4	321,33	PAREADA	1	78,55

<b>MANZANA M8</b>				
<b>PARCELA Nº</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>Nº PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>e)</b>
P8.1	435,82	ADOSADA	1	145,81
P8.2	457,50	ADOSADA	1	93,46
P8.3	528,13	ADOSADA	1	100,10
P8.4	562,36	ADOSADA	1	155,45

<b>MANZANA M9</b>				
<b>PARCELA Nº</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>Nº PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>e)</b>
P9.1	488,88	ADOSADA	2	123,63
P9.2	337,16	ADOSADA	2	123,37
P9.3	332,42	ADOSADA	2	123,05
P9.4	365,54	ADOSADA	2	128,18
P9.5	458,80	AISLADA	1	73,28
P9.6	483,46	AISLADA	1	71,85

<b>MANZANA M10</b>				
<b>PARCELA Nº</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>Nº PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>e)</b>
P10.1	396,85	ADOSADA	2	138,93
P10.2	370,48	ADOSADA	2	139,37
P10.3	364,10	ADOSADA	2	121,67
P10.4	545,72	ADOSADA	2	127,24
P10.5	465,86	AISLADA	1	100,18
P10.6	450,43	AISLADA	1	72,96

<b>MANZANA M11</b>				
<b>PARCELA Nº</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>Nº PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>c)</b>
P11.1	506,75	AISLADA	1	72,27
P11.2	527,63	PAREADA	1	160,63
P11.3	533,80	PAREADA	1	113,15
P11.4	505,20	AISLADA	1	101,09
P11.5	737,06	AISLADA	2	161,05
P11.6	426,70	PAREADA	2	142,02
P11.7	427,06	PAREADA	2	128,43

<b>MANZANA M12</b>				
<b>PARCELA Nº</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>Nº PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>c)</b>
P12.1	398,57	PAREADA	2	164,15
P12.2	410,76	PAREADA	2	138,34
P12.3	552,76	AISLADA	2	115,32
P12.4	701,71	PAREADA	1	99,54
P12.5	584,88	PAREADA	1	80,11
P12.6	455,53	PAREADA	1	95,43
P12.7	461,56	PAREADA	1	143,71
P12.8	446,87	ADOSADA	1	80,28
P12.9	290,85	ADOSADA	1	87,65
P12.10	227,42	ADOSADA	1	86,47

<b>MANZANA M13</b>				
<b>PARCELA Nº</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO</b>	<b>Nº PLANTAS</b>	<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>c)</b>
P13.1	257,20	ADOSADA	1	95,00
P13.2	300,26	ADOSADA	1	138,33
P13.3	315,49	ADOSADA	1	94,12
P13.4	315,88	PAREADA	1	101,67
P13.5	518,79	PAREADA	1	122,50
P13.6	320,48	PAREADA	1	78,22
P13.7	402,81	PAREADA	1	77,32

**MANZANA M14**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> c)
P14.1	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.2	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.3	517,50	ADOSADA	1	95,00
P14.4	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.5	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.6	556,29	ADOSADA	1	95,00

**MANZANA M15**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> c)
P15.1	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.2	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.3	637,18	PAREADA	1	95,00
P15.4	554,39	PAREADA	1	95,00
P15.5	637,17	PAREADA	1	161,00
P15.6	426,78	PAREADA	1	109,60
P15.7	437,14	AISLADA	1	91,12

## CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

MANZANA	PARCELAS	EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> c)
M1	De la P1.1 a la P1.6	548,43
M2	De la P2.1 a la P2.6	826,31
M3	De la P3.1 a la P3.6	709,89
M4	De la P4.1 a la P4.8	1.057,22
M5	De la P5.1 a la P5.9	927,12
M6	De la P6.1 a la P6.4	432,40
M7	De la P7.1 a la P7.4	324,85
M8	De la P8.1 a la P8.4	494,73
M9	De la P9.1 a la P9.6	643,36
M10	De la P10.1 a la P10.6	700,35
M11	De la P11.1 a la P11.7	878,64
M12	De la P12.1 a la P12.10	1.091,00
M13	De la P13.1 a la P13.7	707,16
M14	De la P41.1 a la P14.6	570,00
M15	De la P15.1 a la P15.7	741,72
<b>TOTAL</b>		<b>10.653,18</b>

***CAPITULO 32 DEL PGOU: CLAVE 40-A: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”***

La clave y los artículos expuestos a continuación se numeran de acuerdo a la estructura del PGOU (Título VI. Condiciones particulares de zona en la edificación – Nuevo Capítulo 32)

**6.32.1 Ámbito.**

Es el definido en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada del Área Homogénea 01 “Colonia Militar Primo de Rivera”.

**6.32.2 Definición.**

Regula los usos y la construcción de edificios en parcelas destinadas a *Instituciones y Equipamiento Público* y a *Servicios Públicos e Infraestructuras*, en parcelas de uso exclusivo.

La remisión a planos determinados en el presente capítulo, si no se especifica otra cosa, se ha de entender referida a los contenidos en la presente Modificación Puntual del PGOU del Sector 22A, de suelo urbano, a escala 1/1000, independientemente de su correspondencia con los planos de ordenación del PGOU modificados, a escala 1/10000, 1/5000 y 1/2000.

**6.32.3 Alineaciones y rasantes.**

Son las definidas en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*. Las alineaciones exteriores son vinculantes. En este mismo plano se señala, en la parcela destinada a *Equipamiento*, la alineación fija de fachada a que ha de ajustarse la nueva edificación.

**6.32.4 Retranqueos.**

En la parcela destinada a *Equipamiento*, la fachada principal se ajustará a la alineación fija de fachada que se establece en el plano de detalle N° 01 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*. El retranqueo al resto de linderos, será de un mínimo de 3,00 metros. La faja de terreno correspondiente al retranqueo a fachada respecto del frente del solar, deberá quedar libre de todo tipo de edificación.

En las parcelas destinadas a *Servicios Públicos e Infraestructuras*, la edificación se ajustará a las alineaciones y a los linderos reflejados en el citado plano.



#### **6.32.5 Parcela mínima**

La parcelación que se refleja en el plano de detalle N° O1 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*, se establece como vinculante, considerándose cada parcela, por tanto, como parcela mínima.

#### **6.32.6 Frentes de parcela**

Se definen, según la parcelación establecida en el plano de detalle N° O1 *VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN*

#### **6.32.7 Superficie de ocupación máxima**

Será del 50% de la superficie de la parcela destinada a *Equipamiento*. Será el 100% de la superficie de las parcelas destinadas a *Servicios Públicos e Infraestructuras*.

En todo caso, y siempre respecto de la edificación principal, la ocupación de las construcciones bajo rasante deberá coincidir con la superficie ocupada sobre rasante.

#### **6.32.8 Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación, será de dos plantas y 7,00 metros

#### **6.32.9 Edificabilidad.**

La superficie máxima construible se deduce de los parámetros fijados de ocupación máxima, de los retranqueos y de la altura máxima.

#### **6.32.10 Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave 40-A, es el definido en el artículo 6.32.2, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en el presente artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones que figuran seguidamente.

En el plano de detalle N° O3 *CALIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS*, en una de las dos parcelas afectadas por esta clave, aparece sobreimpresa la letra P, que detalla el uso característico de *Servicios Públicos e Infraestructuras*, grupo III (Infraestructuras), situación E y F.

En la segunda parcela, no existe letra alguna por lo que se considera uso característico cualquiera de los que en el listado que figura a continuación alcanzan esta condición:

a) Automóvil.

Compatible el grupo I (espacios abiertos) y grupo II, situación D, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

b) Oficinas.

Característico el grupo I (abiertas al público), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

c) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Característico el grupo I (hasta 200 usuarios), situación F. Prohibido en todos los demás casos

d) Educativo.

Característico el grupo I (centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas) y IV (guarderías infantiles), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

e) Uso sanitario-asistencial.

Característico el grupo II (clínicas en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias, siendo éstas últimas de menos de 200 m<sup>2</sup>), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

f) Religioso.

Característico el grupo I (dedicado exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja). Situación F. Prohibido en todos los demás casos.

g) Deportivo.

Compatible el grupo I (sin espectadores), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

### **6.32.11 Plazas de aparcamiento**

De acuerdo con el art. 36.6.c) de la LSCM, por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

### ***Medidas de protección ambiental***

Derivadas de los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del presente documento de planeamiento se establecen las siguientes condiciones ambientales:

#### **4.1.4 Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid**

En este sentido, el Canal de Isabel II informa de que con los datos aportados y atendiendo a las dotaciones de la vigentes Normas para Redes de Saneamiento (2020) del Canal, así deducido el caudal medio de vertido de 82,3 m<sup>3</sup>/día (0,95 l/s),

el incremento total de vertido es de 1,4 m<sup>3</sup>/día, que podrá ser tratado en el actual sistema de depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”

Asimismo, al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal en el municipio de Alcalá de Henares, deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por la Modificación.

#### **4.1.5 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan**

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan:

- El ámbito de actuación, con uso residencial, se correspondería con el área acústica Tipo a (sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial), de conformidad con la zonificación establecida en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por lo que conforme a dicha zonificación no deberán superarse los objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones aplicables en dicha área establecidas en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003.

- Tal y como se establece en el Estudio Acústico, si bien actualmente no se superan los objetivos de calidad acústica en los diferentes periodos de evaluación, en el proyecto de urbanización deberán recogerse la aplicación de medidas preventivas o en caso correctoras en las zonas de acceso (aperturas del muro), para mejorar la calidad acústica del ámbito de estudio. Véanse las condiciones establecidas en el Documento Ambiental Estratégico.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares velará por que se adopten todas las medidas preventivas o correctoras específicas y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003 de ruido.

#### **4.1.6 Caracterización del Suelo.**

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

#### **4.1.7 Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo**

En cuanto a las consideraciones a tener en cuenta para evitar actuaciones que pudieran afectar al dominio público hidráulico de forma negativa, la CHT informa que:

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento.
- La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa [como se recoge en los apartados correspondientes de la presente documentación normativa], por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad.
- Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos.
- Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

#### **4.1.8 Condiciones de la Dirección General de Emergencias**

Las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General de Emergencias de la Comunidad de Madrid han sido incorporadas en las normas generales de urbanización del presente documento. En particular en lo relativo a las condiciones de la red viaria y a la red de hidrantes.

#### **4.1.9 Condiciones de la Dirección General de Patrimonio Cultural**

Según se recoge en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de la Modificación Puntual. Colonia de viviendas militares del Sector 22-A de Suelo urbano, no hay ningún bien recogido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, ni hay constancia de la existencia de otros bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

No obstante, se recuerda que en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos o paleontológicos en el ámbito del Área Homogénea, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

#### **4.2.7 Condiciones establecidas en el Documento Ambiental Estratégico**

##### *4.2.7.1 Generalidades.*

Medidas:

- La instalación de las nuevas infraestructuras temporales o permanentes se realizará siempre que sea posible, en zonas de baja calidad ambiental y excluyendo figuras de interés ambiental.
- Se aprovecharán los caminos existentes evitando en la medida de lo posible la apertura y longitud de nuevos accesos.
- Se señalizarán y balizarán convenientemente todos los tramos afectados por las obras, antes y durante la ejecución de estas, con el objeto de garantizar la seguridad

vial y evitar molestias al tráfico en los puntos de intersecciones o donde el movimiento de vehículos pueda generar incomodidades al tránsito.

– Se reutilizará la tierra vegetal para las zonas que hayan sido alteradas, procedentes de los volúmenes de tierras retirados durante la obra.

– Se adecuarán las áreas destinadas a parque de maquinaria, acopio de materiales y almacenamiento de residuos.

– Se evitará realizar las obras en períodos de máximo riesgo de incendios forestales, teniendo en cuenta el aumento del riesgo de incendio a causa de las acciones desarrolladas.

A lo largo de la fase de ejecución, se deberá atender a las siguientes medidas minimizadoras a aplicar durante el desarrollo de los trabajos. Generalmente, suponen un coste adicional poco representativo y facilitan la introducción de medidas correctoras del impacto.

#### *4.2.7.2 Calidad atmosférica y acústica.*

Obligaciones normativas:

– El proyecto de obra justificará el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, concretando las medidas oportunas a adoptar en orden a garantizar unos niveles sonoros aceptables en las zonas limítrofes a las fuentes generadoras de ruido (viales de circulación rápida, metro ligero, etc.).

– El área acústica bajo estudio tiene carácter residencial, por tanto, los objetivos de calidad acústica a respetar en áreas urbanizadas existentes, según la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Contra la Emisión de Ruidos, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (nº 237) con fecha 04 de octubre de 2010 serían de 65dBA en periodos diurno y vespertino (día 07:00-19:00) (tarde 19:00-23:00) y 55dBA en periodo nocturno (noche 23:00-07:00).

– A efectos normativos, solo computarán dentro del sistema de espacios libres aquellas áreas que reúnan los requisitos necesarios desde el punto de vista acústico en los términos previstos por la legislación vigente.

– Al no prever aumento poblacional se considera que tampoco existirá un incremento de tráfico tal como para que la Modificación Puntual del PGOU relativo a esta parcela pudiera tener repercusión sobre la calidad del aire de la zona, y principalmente asociada al tránsito habitual de la Avenida Meco, por lo que se

considera que los niveles de contaminación atmosférica no variarán significativamente. Por ello, no se consideran necesarios para esta tramitación análisis específicos relativos a la calidad del aire.

Medidas:

- Se deberá prevenir y corregir la contaminación lumínica y acústica; limitando los excesos lumínicos, las reflexiones excesivas y el impacto negativo sobre los organismos vivos reduciendo la contaminación acústica, con la utilización de la topografía, la vegetación, y otros mecanismos de la construcción del espacio, con tal de controlar los límites de emisión de ruidos, y utilizando pavimentos fonoabsorbentes.
- Se limitará la velocidad en la vía de tal forma que esta limitación contribuya a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero que pueden provocar un aumento de los efectos del cambio climático.
- Se garantizará el cumplimiento de los estándares de emisión de los vehículos utilizados en la obra, establecidos por la normativa vigente, en materia de emisiones de gases y partículas, y en materia de emisiones acústicas. La maquinaria deberá poseer el certificado de la CE, así como el indicador visual del nivel de ruido.
- Las actividades se limitarán a las zonas previstas para maquinaria y almacenaje de elementos de la propia obra evitando así la generación de polvo y ruido.
- Se cubrirán aquellos materiales susceptibles de emitir polvo, tanto en el momento de su transporte como en las zonas de acopio, a efectos de evitar la contaminación atmosférica por emisión de partículas.
- Se efectuarán riegos periódicos en todos los caminos de acceso e instalaciones auxiliares de la obra, durante los periodos secos o cuando se considere necesario, para minimizar la emisión de partículas en suspensión a la atmósfera producida por el movimiento de tierras y el tránsito de maquinaria.
- Se utilizará en toda la obra maquinaria en buen estado y se realizarán mantenimientos periódicos para minimizar la emisión de contaminantes.
- Se dispondrá de una zona de lavado de ruedas de manera que se evite el arrastre de barro y polvo a las infraestructuras viarias del entorno.

#### *4.2.7.3 Cambio climático.*

En cuanto a la contribución de todos los efectos que la actuación pudiera tener sobre el cambio climático se definen las siguientes medidas de mitigación que, junto a las

medidas ya indicadas previamente, promueven el alcance de la eficiencia energética o ahorro de energía, la reducción de la generación de residuos, vertidos, emisiones y la contaminación, con especial atención a las emisiones a la atmósfera de gases con efecto invernadero.

Medidas:

- Adecuar la potencia de la máquina al trabajo a realizar y correcto ajuste de los motores de la maquinaria implicada.
- Analizar la viabilidad de reutilizar el agua de lluvia en los proyectos de construcción.
- Reducir la generación de residuos y correcta gestión de los mismos, y coordinación con Gestores autorizados.
- Fomentar el empleo de energías renovables mediante el estudio de la viabilidad de incorporar a los procesos constructivos la obligatoriedad de instalar sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria en cualquier uso que implique su utilización.
- Preservar los árboles existentes evaluando tanto sus posibilidades de conservación en las zonas verdes o formando parte de la superficie afectada por la obra, con el fin de que cumplan su función de sumideros de carbono.

#### 4.2.7.4 Contaminación electromagnética.

Obligaciones normativas:

- En el proyecto de obras, se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente en materia de infraestructuras eléctricas, y, en concreto lo establecido en el *Decreto 131/1997 de 16 de octubre por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en la Comunidad de Madrid*.

#### 4.2.7.5 Geomorfología, geología y suelo.

Medidas:

- Prever posibles efectos adicionales sobre la geomorfología y geología mediante la planificación con la delimitación y gestión de los residuos de construcción que puedan alterar el ámbito de estudio. Estos se verán atenuados mediante las medidas establecidas durante la planificación de la actuación.



- Se procurará obtener el equilibrio de los volúmenes procedentes del movimiento de tierras en las propias áreas de actuación.
- En caso de generarse excedentes de tierras, su gestión precisará todas las autorizaciones mineras preceptivas y licencias municipales requeridas.
- Se impedirá la circulación por zonas no habilitadas para su acceso con el fin de evitar alteraciones sobre las propiedades edáficas, degradación y pérdida del suelo, tanto a la maquinaria como al personal de obra.
- Retirada, acopio y mantenimiento de la tierra vegetal para poder utilizarla posteriormente en labores de restauración.
- Se evaluará, una vez finalizadas las obras, el grado de compactación y se llevará a cabo el proceso de descompactación previo al extendido de tierra vegetal, en caso de ser requerido. De la misma forma se realizará la total reposición del terreno a su estado original.

#### *4.2.7.6 Hidrología.*

##### Obligaciones normativas:

- El proyecto no se podrá llevar a cabo sin que previa o simultáneamente estén ejecutadas y en funcionamiento las correspondientes infraestructuras exteriores de saneamiento y depuración de aguas residuales correspondiendo a los agentes sociales implicados en su desarrollo el coste proporcional de las que fuera necesario acometer.

##### Medidas:

- Se utilizarán pavimentos predominantemente permeables en los espacios libres, de modo que se contribuya a la recuperación de la humedad por el subsuelo, y se emplearán especies vegetales autóctonas y resistentes al tipo de clima de Alcalá de Henares.
- La gestión del agua de lluvia se fomentará para su reutilización y tratamiento dentro de la red pública de pluviales.
- Para evitar la contaminación de las aguas se prohibirá el acopio o vertido de materiales en las zonas próximas a arquetas de recogida de pluviales.

#### 4.2.7.7 Riesgos Naturales.

Debido a los riesgos analizados en el entorno de la actuación, se considera necesario implementar medidas de prevención de incendios forestales durante la ejecución del Plan. Principalmente, se deberá mantener la maquinaria en las condiciones adecuadas de revisión periódica, asegurando que establezcan las propias condiciones de uso de la máquina, para evitar que se produzca alguna chispa o elemento detonante de ignición como consecuencia del mal mantenimiento y limpieza de piezas mecánicas y sistema eléctrico.

#### 4.2.7.8 Vegetación y arbolado existente.

Obligaciones normativas:

- Se atenderá a lo establecido en la *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid*, en cuanto a la posible eliminación de arbolado por las actividades que se prevean en la Modificación Puntual.
- Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos existentes debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según el *acuerdo de 7 de noviembre de 1991 de Consejo de Gobierno*.

Medidas:

- Mantener en la medida de lo posible el arbolado actual y efectuar un plan de revegetación, en caso de que sea necesario eliminar arbolado existente. Este plan de revegetación se deberá elaborar en el proyecto de urbanización que se deberá elaborar para la realización de las actuaciones previstas.
- Se mantendrá el arbolado actual en buen estado de conservación y manteniéndose las condiciones de seguridad para la población y las viviendas.
- Si por las obras de acondicionamiento del viario, y por la inviabilidad de otra cualquier alternativa, hubiese alguna afección a alguna especie arbórea con más de 10 años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel de suelo, se procede al trasplante de la misma. Si por razones técnicas dicho trasplante no es posible, podrá autorizarse la tala del ejemplar afectado mediante decreto del alcalde singularizado para cada ejemplar, previo expediente en el que se acredite la inviabilidad de cualquier otra alternativa. En ambos casos, se recomienda la plantación de dichas especies arbóreas en las cesiones de espacio para uso de jardines y parques.

– Cumplir con las especificaciones de la Ordenanza de protección del arbolado del ayuntamiento de Alcalá de Henares, en el ámbito de actuación, en concreto en cuanto a las condiciones técnicas de protección del arbolado al inicio de las obras, en la apertura de zanjas:

– (Art. 5) En cualquier obra y en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a un árbol existente, previamente al comienzo de las obras con una buena reja, valla o cerca de altura no inferior a 1,50 y a una distancia del árbol no inferior a 0,50m. Esto se hará siempre que haya necesidad de acercarse al perímetro del árbol, a menos de un metro de distancia; estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las mencionadas obras u operaciones por parte de los operarios responsables de dichas obras. En aquellas obras en las que no se utilice maquinaria pesada, pero que, dadas las operaciones a llevar a cabo, puede peligrar el vegetal, será obligación del constructor la protección de los elementos vegetales, acotándolos con rejas, vallas o cercas que impidan totalmente cualquier daño, colocadas a una distancia mínima de 0,50 metros. La distancia de seguridad se calculará en el doble que tenga la copa del árbol.

– (Art. 6). En aperturas de calicatas o zanjas en la vía pública o terrenos comunitarios y en general, en cualquier remoción del pavimento o aceras en la vía pública, que afecte a jardines o arbolado, al solicitar la licencia para la apertura de zanjas, deberá indicarse por el Técnico Municipal que lo informe, antes de su concesión, si afecta a la realización a zonas de jardín, árboles tanto en aceras como en parques o cualquier otro espacio público, en cuyo caso deberá informar al Técnico Jefe de Parques y Jardines para cumplir las normas establecidas de protección al arbolado existente, quedando supeditada la concesión de dicha licencia al referido informe Técnico. La apertura de zanjas en calles con existencia de árboles, con latitud inferior a 3m. de acerado deberán ser realizadas a una distancia mínima de 1 m. del tronco del árbol.

– En acerados con latitud superior a los 5 m. la distancia exigida será de 2 m. del tronco del Árbol, o aproximación máxima de una distancia igual a cinco veces el diámetro normal del árbol (medido de 1,30 m. de su base).

– En caso de que no fuera posible aplicar esta norma se requerirá la inspección del Técnico de la Brigada de Parques y Jardines, para adoptar una solución que no deteriore el arbolado.

– Cuando ineludiblemente en las excavaciones tengan que cortarse raíces importantes de grosor superior a 5cm. los cortes se efectuarán o perfilarán con herramientas adecuadas dejando cortes limpios y lisos.

– Las zanjas próximas al arbolado deberán ser abiertas y cerradas en un plazo de tiempo no superior a 48 horas a fin de evitar que los elementos (aire, frío, calor) actúen sobre ellas; procediéndose a su riego a continuación.

– En todo caso, deberá contar con el asesoramiento e inspección de los trabajos del Técnico de Parques y Jardines.

– Las exigencias contenidas en los mismos deberán ser tenidas en cuenta por los Servicios Técnicos de Urbanismo y de la Sección Técnica de Obras con carácter previo a la concesión de las licencias Municipales de Obras y apertura de zanjas y calas, en cumplimiento de lo previsto en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.

La situación ideal es no tener que excavar en la zona de raíces.

En caso de ser necesario que las obras relativas a las instalaciones afecten a la zona del enraizamiento, los daños deberán reducirse lo más posible, trazando con cuidado el paso de las instalaciones y llevando las excavaciones a cabo manualmente, evitando daños a las raíces de diámetro igual o mayor que 25 mm. Mientras se tienden las tuberías, los conductos y los cables, déjense estas raíces atravesar las zanjas colgando. Cuando los tubos de drenaje no puedan seguir un recorrido libre de árboles, se tenderán por debajo de la cota de desarrollo del enraizamiento, a una profundidad aproximada de 1,20 m o incluso superior.

– (Art. 7). *Los alcorques en la vía pública. En aceras superiores a 3 m. de anchura, los alcorques nunca serán inferiores a 1,00 m. x 1,00 m., y en aceras de menor anchura serán como mínimo de 0,80 m x 0,80 m. Si esto fuera posible de cumplir en algún caso muy determinado, será el ingeniero Jefe de Parques y Jardines quien dictaminará la posibilidad de realización del mismo, de una forma alternativa o de la imposibilidad de obrar de esta última manera.*

– (Art. 8). *Ninguna persona depositará, situará, almacenará o mantendrá piedras, ladrillos, cemento, bolsas de basura o cualquier otro material u objeto en los alcorques de los árboles, excepto de un modo transitorio, previa autorización de la Concejalía de Aguas y Medio Ambiente, para cuya expedición se exigirá informe favorable del Técnico de Parques y Jardines.*

– (Art.9). *En los árboles de reposición o de primera plantación, se tendrá un especial cuidado en colocar el ejemplar lo más céntrico posible dentro del alcorque.*

#### 4.2.7.9 Movilidad y transporte sostenible.

Recomendaciones:

– Se promoverá la utilización de aquellos modos de transporte que menos perjudiquen al medio ambiente, promoviendo el uso de la bicicleta.

- Se recomienda garantizar el uso del transporte público para la correcta accesibilidad de la propuesta, integrando los paseos y paradas en lugares estratégicos tales como el comercio, el colegio u otros equipamientos.

#### 4.2.7.10 *Residuos.*

Obligaciones normativas:

- El sistema de recogida de residuos será el existente en el municipio, excepto determinación municipal expresa.

Se propone para la gestión de residuos:

- Planificar las obras de manera que:

Se incluyan propuestas que tengan por finalidad minimizar, reutilizar y clasificar los residuos de la obra.

Se limite y controle la utilización de materiales potencialmente peligrosos, tales como fluidificantes, desencofrantes, líquidos de curado de hormigón, pinturas, etc.

Se optimice la cantidad de materiales, ajustándolos a los estrictamente necesarios para la ejecución de la obra.

- Limitar el empleo de técnicas que generen una gran cantidad de residuos de difícil valorización o que perjudiquen a los demás sobrantes, como, por ejemplo, el enyesado.

- Respetar y adoptar las condiciones establecidas respecto a los residuos en las ordenanzas municipales.

- Los residuos originados, sean de la naturaleza que sean serán gestionados de la manera más eficaz para reducir la cantidad y mejorar su valorización.

- Se realizará un Plan de Gestión de Residuos para la fase de ejecución de las obras de urbanización. Podrá tomarse como referencia el incluido como anexo III en este estudio.

#### 4.2.7.11 *Paisaje*

- El diseño de las edificaciones que se construyan en las parcelas edificables seguirán criterios de integración en el entorno arquitectónico especialmente en lo referido a formas, alturas, colores y texturas.

- Se cumplirá la ordenanza municipal de conservación de edificaciones, donde se obliga a los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos y demás inmuebles a conservarlos en estado de seguridad.
- Se controlará que las nuevas edificaciones no rompan con el paisaje mediante el control de la normativa edificatoria establecida por la normativa del PGOU.

#### 4.2.7.12 *Criterios de sostenibilidad.*

##### **En espacios verdes libres**

- Riego: ahorro de agua. Utilización de sistemas de riego automatizado y localizado, preferiblemente, riego por goteo. Realizar riegos a primeras o a últimas horas del día, con poca insolación. En riegos automatizados, regar preferiblemente en horario nocturno. Emplear en la medida de lo posible, sistemas de reutilización de agua. Limitar superficies de césped.
- Abonado: se desaconseja emplear fertilizantes químicos convencionales. Desarrollar abonado orgánico y mineral natural.
- Malas hierbas: el acolchado en la base de las plantas con cortezas de pino, paja, compost, estiércol, turba, grava, etc. retiene humedad y limita la proliferación de malas hierbas. Utilización de plantas tapizantes y de mallas antihierba cubiertas por cortezas de pino, gravas, etc.
- Empleo de insecticidas y fungicidas biológicos o con reducido poder tóxico (compuestos de cobre -caldo bordelés- y azufre, *Bacillus thuringiensis*, etc.).
- Utilización preferente de especies autóctonas, por encontrarse adaptadas a la zona.

##### **En alumbrado**

El nuevo sistema de alumbrado exterior se realizará siempre que sea posible basándose en las recomendaciones del Instituto de la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), entidad adscrita al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, en materia de diseño de luminarias, regulación horaria, tipo de lámparas, etc. promoviendo la eficiencia energética.

#### **4.3 *Condiciones relativas a los realojos previstos***

En los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7 /2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establece que en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su

residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El INVIED, como propietario de los terrenos, deberá ser quien proceda al realojo de los vecinos afectados, en las condiciones establecidas por la ley.

El Ayuntamiento ha solicitado al INVIED garantías para las condiciones de realojo de los vecinos afectados. Con fecha 5 de febrero de 2021 y 21 de mayo de 2021, el INVIED aporta sendos escritos donde justifican las condiciones técnicas y dimensionales de las viviendas que podrán ser ofrecidas para los citados realojos. Contrastando las superficies de las viviendas previstas a desalojar con éstas, se considera que existe una capacidad suficiente para realojar a los afectados en las condiciones que establece la ley, realizando para ello a costa del INVIED las obras de adaptación que fuesen oportunas para que las viviendas dispongan de unas características análogas a las anteriores.

De manera expresa, aquellos vecinos afectados por los desalojos que ocupen viviendas que estuvieran adaptadas para el uso por personas con movilidad reducida, deberán ser realojados en viviendas que cuenten, como mínimo, con el mismo grado de adaptación.

#### ***4.4 Gestión y Ejecución de la Actuación de Dotación***

La actuación prevista requiere de unos deberes asociados a la misma que, como garantía de su ejecución, requieren de la definición de una gestión posterior a la aprobación de la presente modificación del PGOU que garantice el cumplimiento de los mismos con carácter previo a la parcelación que permita la posterior enajenación de las viviendas.

A estos efectos debe tenerse en cuenta que, de acuerdo a lo establecido en el artº 18.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, *“los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes de presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización (...)”*

La presente actuación de dotación correspondiente con un Área Homogénea en suelo urbano consolidado, ha de ser objeto de una gestión posterior a la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares que, tras el cumplimiento de los deberes asociados a la actuación prevista y una vez

inscrita la parcelación en el Registro de la Propiedad, culmine con la enajenación de las viviendas de la Colonia, objeto y justificación de aquella.

El procedimiento se inicia tras el requisito necesario de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de ordenación detallada, que posibilita el desarrollo de las determinaciones de la misma directamente mediante la redacción de los siguientes Instrumentos de gestión y ejecución urbanísticas:

- Proyecto de parcelación urbanística
- Proyecto de obras de mejora de la urbanización

La responsabilidad de la redacción y presentación al Ayuntamiento de ambos documentos recae en el INVIED como propietario de los terrenos afectados.

Ambos instrumentos están sujetos a la solicitud por parte del INVIED y al otorgamiento por parte del Ayuntamiento, de la correspondiente licencia urbanística cuya obtención supondrá:

En cuanto al Proyecto de obras de mejora de la urbanización, la autorización para el inicio de las obras correspondientes. Una vez finalizadas el conjunto de las obras de urbanización, ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas en el Proyecto citado y en buen estado, el INVIED las entregará al Ayuntamiento, que las recepcionará según lo previsto en la legislación vigente.

El cuanto al Proyecto de parcelación, la habilitación para el acceso al registro de la propiedad de las parcelas, por un lado, de las lucrativas y de las de las que tienen asignado el 10% del aprovechamiento municipal; y por otro de las correspondientes a las redes públicas locales, objeto de cesión obligatoria y gratuita, que se sustanciará tras su previa inscripción a favor del INVIED e inmediata transmisión al Ayuntamiento de Alcalá de Henares a través del correspondiente convenio, según lo establecido en el artº 86.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



El orden de las etapas y los plazos que pueden estimarse para este desarrollo, tras la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PGOU son los siguientes:

Presentación por parte de INVIED del Proyecto de parcelación urbanística y propuesta de convenio de cesión:	<b>9 meses</b> (desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU)
Presentación por parte de INVIED del Proyecto de obras de mejora de la urbanización	<b>9 meses</b> (desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU)
Inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del acto de parcelación y transmisión inmediata mediante Convenio urbanístico al Ayuntamiento de las calificadas como redes públicas locales, así como aquellas en que se localice el 10% del incremento de superficie lucrativa, todas ellas de cesión obligatoria y gratuita	<b>6 meses</b> (desde la concesión de la licencia de parcelación)
Ejecución por parte de INVIED de las obras de mejora de la urbanización, finalización, y recepción municipal de las obras de mejora de la urbanización.	<b>24 meses</b> (desde la concesión de la licencia de obras)

## **Sostenibilidad del modelo de desarrollo propuesto**

### **4.5.1 Memoria de Viabilidad Económica y financiera**

#### **1. INTRODUCCIÓN. MARCO NORMATIVO ESPECÍFICO**

La elaboración de la presente memoria resulta preceptiva en base a lo establecido en el art. 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU2015)

El primero, relativo a la documentación en que deben formalizar su contenido los planes generales, establece:

*b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal*

Y el segundo, concreta:

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: (...)*

Elementos que describe en cinco apartados declarados inconstitucionales por Sentencia de Tribunal Constitucional (Pleno) TC 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018), por lo que habrá de responder al adecuado equilibrio entre beneficios y cargas, dada la casuística asimismo del único propietario y promotor de la actuación: el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), organismo autónomo dependiente del Ministerio de Defensa, adscrito la Secretaría de Estado de Defensa, con personalidad jurídica pública diferenciada, patrimonio y tesorería propios, así como autonomía de gestión y plena capacidad de obrar, dentro de su esfera de competencia. Cuenta, por tanto, el INVIED con un régimen patrimonial propio, y un régimen específico para las viviendas militares, según se señala más adelante.

Como se explicitado en la Memoria de la presente modificación puntual, ya en 2011, con fecha de 11 de marzo, se suscribió el denominado *Protocolo de Intenciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y el instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), relativo a la Colonia Militar Primo de Rivera de la localidad de Alcalá de Henares*, con el objetivo de realizar las actuaciones necesarias que hicieran posible la enajenación de las viviendas de la citada Colonia Militar. Viviendas excluidas de la *Orden Ministerial Comunicada nº 185 de 6 de Septiembre de 2001, por la que determinadas viviendas militares se declaran no enajenables*, por lo que podían ya, a partir de entonces, ser objeto de enajenación de acuerdo con las normas establecidas en la *Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas*, y en concreto en la *Disposición adicional segunda. Normas para la enajenación de viviendas militares y demás inmuebles*, que prescribe que:

*1. Las viviendas no incluidas en las Órdenes ministeriales a las que se refiere el apartado 1 del artículo 5 de esta Ley, así como los demás inmuebles, podrán ser objeto de enajenación de acuerdo con las siguientes normas:*

*a) Las viviendas ocupadas podrán ser ofrecidas al titular del contrato o, caso de fallecimiento de éste, al cónyuge que conviviera con él al tiempo del fallecimiento y, en su defecto, a las personas que*

*se relacionan a continuación, si hubieran convivido con el titular los dos años inmediatamente anteriores y siempre que la vivienda constituya la residencia habitual de las mismas:*

*(...)*

**b)** *El precio de venta de los inmuebles a los que se refiere la letra a) de este apartado, se fijará de acuerdo con el valor real de mercado en el momento de su ofrecimiento, al que se aplicará la deducción que se señala a continuación.*

*A estos efectos se considerará como valor real de mercado el que se fije por al menos dos entidades de tasación, inscritas en el registro correspondiente del Banco de España y seleccionadas mediante concurso público, todo ello en la forma y según el procedimiento que reglamentariamente se determine.*

*A este importe se aplicará una deducción que, teniendo en cuenta los criterios que han venido rigiendo para la determinación de los cánones de uso y la ponderación del derecho de ocupación vitalicio que reconoce esta Ley a los usuarios, se valora de forma unitaria en el cincuenta por ciento, determinando así el precio final de venta. Este precio se abonará al contado.*

**c)** *La adquisición de la vivienda será potestativa, manteniéndose el derecho de usuario a la ocupación permanente de la misma en régimen de arrendamiento especial, conforme se determina en el artículo 6 de esta Ley. (...)*

**d)** *El usuario de una vivienda en el que concurran las circunstancias señaladas en la letra a) de este apartado, salvo la excepción prevista en el apartado 3 del artículo 12 de esta Ley, que no hubiera realizado la compra de su vivienda en el momento de la oferta de las viviendas del edificio del que forma parte, podrá, posteriormente, solicitar su compra durante un plazo de cinco años a contar desde dicha oferta. (...)*

**e)** *Las comunidades de propietarios asumirán todos los servicios y elementos comunes de la finca transmitida. En cada una de ellas se integrará el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas como propietario de las viviendas que, en aplicación de lo dispuesto en la letra c) de este apartado, no hayan sido enajenadas.*

**f)** *Respecto de las viviendas desocupadas, el Ministerio de Defensa podrá optar por asignarlas a otras unidades del Departamento o enajenarlas mediante concurso, estableciendo como precio de licitación el precio final de venta resultante de la valoración señalada en la letra b) de este apartado, entre personal al servicio del Ministerio de Defensa de acuerdo con los baremos y procedimiento que se determinen. (...)*

**g)** *Las viviendas adquiridas en las condiciones señaladas en las letras a) a f) anteriores no podrán ser objeto de enajenación hasta tanto no hayan transcurrido tres años desde el momento de la compraventa, salvo fallecimiento del adquirente. (...)*

**h)** *Las viviendas no ocupadas que no se adjudiquen por los procedimientos anteriores y el resto de los bienes inmuebles, garajes y locales comerciales, que no tengan usuario, serán enajenados por subasta pública con sujeción al procedimiento previsto en la normativa vigente. (...)*

**i)** *Las normas para la enajenación contenidas en este apartado serán de expresa aplicación en todo caso, excluyéndose, por tanto, cualquier otro régimen específico al que pudieran haberse acogido con anterioridad las viviendas militares y demás inmuebles. (...)*

**2.** *Los recursos económicos obtenidos como consecuencia de las enajenaciones pasarán a formar parte del patrimonio del Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas para el cumplimiento de los fines señalados en la presente Ley.*

El régimen específico de las viviendas militares enajenables se completa con lo establecido en el *Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa*; y en la *Orden Ministerial 384/2000, de 26 de diciembre, por la que se aprueba el procedimiento y baremo para la enajenación*

*por concurso de las viviendas militares desocupadas. Así, las Reglas específicas para la enajenación de viviendas militares en el primero, establecen, entre otras, en concurrencia con la Disp. Adic. 2ª de la Ley 26/1999 citada:*

**Artículo 41. Procedimientos y calendarios de ventas**

(...)

*8. Las viviendas militares para poder ser enajenadas deberán estar administradas por el INVIED O.A. y formar parte de su patrimonio, previa depuración, en su caso, de su situación física y jurídica; estar inscritas en el Registro de la Propiedad, una vez finalizados los trabajos necesarios de segregación, liberación de cargas y división horizontal del inmueble correspondiente; y no estar incluidas en las relaciones de viviendas militares no enajenables a las que se refiere el artículo 19.2 de este estatuto.*

**Artículo 42. Enajenación de viviendas ocupadas**

*1. Las viviendas ocupadas podrán ser ofrecidas al titular del contrato referido en el artículo 20 o, en el caso de fallecimiento de éste, al cónyuge que conviviera con él al tiempo del fallecimiento y, en su defecto, a las personas que se relacionan a continuación, si hubieran convivido con el último titular los dos años inmediatamente anteriores y siempre que la vivienda constituya la residencia habitual de las mismas:*

(...)

**Artículo 43. Enajenación de viviendas desocupadas**

*1. Las viviendas desocupadas, salvo las que en su caso el Ministro de Defensa opte por asignar a otras unidades del Departamento, podrán ser enajenadas mediante concurso entre personal al servicio del Ministerio de Defensa, de acuerdo con los baremos y procedimiento que determine el Ministro de Defensa.*

(...)

Por tanto, para la enajenación de sus viviendas, el INVIED queda obligado por una normativa muy estricta, a contemplar los procedimientos y realizar los trámites preceptivos descritos, que en el presente caso de la Colonia “Primo de Rivera” conllevan previamente la obligación de cumplir con los deberes vinculados a la promoción de la actuación de transformación urbanística de dotación (art. 18 TRLSRU2015) en este caso, según se ha descrito en la Memoria de ordenación; es decir, además de las entregas de suelo para espacios libres, viales y dotaciones públicas preceptivas, relacionados con el reajuste de su proporción, y la correspondiente al incremento de edificabilidad media ponderada, deberá costear y ejecutar las obras de urbanización que se prevén en la actuación, cuyo detalle será objeto del correspondiente proyecto de obras, que tras su redacción, deberá tramitarse para obtener la preceptiva licencia urbanística. Del mismo modo, el INVIED deberá redactar el correspondiente proyecto de parcelación, tramitarlo y obtener la preceptiva licencia, para su ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Tras ello, podrá proceder a la enajenación de las viviendas según los procedimientos descritos.

En cualquier caso, el INVIED, como propietario del ámbito, además viene obligado a incurrir en determinados costes recurrentes, de los que se liberará una vez que proceda a la venta. Entre ellos pueden destacarse por su importe, el realizar tanto de modo periódico como puntual las necesarias y preceptivas operaciones de conservación y mantenimiento, no solo en las propias viviendas, ya sea a requerimiento de los propios ocupantes de las mismas o de oficio por los

responsables locales, sino en la propia urbanización –también a requerimientos municipales-, atendiendo incidencias en las infraestructuras en general o en el arbolado. Costes a los que debe añadirse el pago del impuesto de bienes inmuebles.

## **2. METODOLOGÍA. ACTUACIONES CONSIDERADAS**

A efectos de considerar un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas, se parte de los ingresos y costes derivados de la actuación, basándose los primeros en las correspondientes estimaciones de mercado para el uso y tipologías existentes, considerando los parámetros correspondientes que se explicitan más adelante, y derivarán por tanto de la enajenación de las viviendas propiedad actualmente del INVIED que resultan de la actuación, concretadas en 82 unidades, además de las tres parcelas vacantes existentes.

En cuanto a los segundos, las cargas de urbanización a considerar, se ha de tener en cuenta que la actuación propone la mejora de las infraestructuras existentes en general de todas las redes, adaptándolas a la normativa vigente: contemplando trazados separativos en el caso de la red de aguas residuales y drenaje de pluviales; el soterramiento del resto de las mismas que actualmente no lo están, como el alumbrado público o la red de telecomunicaciones; el soterramiento de la línea de media tensión que transcurre por el suroeste y conecta con el centro de transformación dentro del ámbito de la actuación. O, en cuanto al trazado de los viales, se propone su mejora facilitando la movilidad general de la Colonia regularizando y adaptando al PGOU tres fondos de saco existentes, eliminando el cuarto que cierra la calle batalla del Ebro, dándole continuidad con la raqueta del acceso central al ámbito desde la Avda. Meco, y convirtiendo el quinto, al noreste de esta misma calle, en un acceso exclusivo a fincas pero posibilitando la actuación de los bomberos practicando un hueco en el muro perimetral. Asimismo, coadyuvando a esa mejora de la movilidad se propone eliminar las diferencias de nivel entre aceras y calzadas, unificando las rasantes, regularizando las secciones procurando adaptarse a lo previsto en la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados*

Asimismo se han de considerar las cargas relativas a la demolición de 11 viviendas junto con algunas edificaciones auxiliares, garajes o trasteros de estas parcelas, y del pequeño local comunitario, de 42 m<sup>2</sup>, en una planta rectangular. De estas once viviendas, cinco están ocupadas, por lo que consecuentemente con su demolición, el realojo de los afectados ha de ser también una carga a considerar, sustanciada en la adecuación de cinco viviendas vacías actualmente junto con los costes asociados a la mudanza. Tras esta operación aún quedarán cinco viviendas vacías de las 82 que se mantienen.

Otras demoliciones menores a considerar son las derivadas del ajuste de determinadas alineaciones: pequeñas longitudes de cierres de parcela, aunque siempre buscando aquí la mínima afectación; en cuanto a la regularización de los fondos de saco, afectando a alguna edificación auxiliar o piscina; o con relación a determinadas superficies actualmente pavimentadas, alguna para usos deportivos, que van a formar parte de las zonas verdes.

### **3. ESTUDIO ECONÓMICO.**

#### **3.1 INGRESOS**

##### **3.1.1 Estudio de Mercado**

Se ha realizado a través de varios medios en internet, un estudio de mercado de venta y renta de viviendas unifamiliares de segunda mano en la zona del entorno de la Colonia “Primo de Rivera” de Alcalá de Henares, zona denominada El Pilar-BRIPAC, y dentro de ésta, en la parte delimitada al norte y este por la carretera A2, al sur por Vía de la Complutense y al oeste por la Avenida de los Jesuitas.

En dicho estudio se han encontrado fundamentalmente, muestras de viviendas unifamiliares en venta, no existiendo apenas oferta de viviendas unifamiliares en renta. Para las viviendas unifamiliares en venta las muestras corresponden casi en su totalidad a viviendas adosadas y pareadas, siendo casi nula la oferta de viviendas aisladas.

La tipología de los testigos es muy similar en general: son viviendas que se han construido entre los años 2000-2005, y que responden a programas de distribución muy similares: 2 plantas + buhardilla habitable + sótano para garaje y trastero-almacén, con jardín-terraza anexo de unos 60 a 100 m<sup>2</sup>. Las superficies medias de las viviendas están entorno a los 220-300 m<sup>2</sup>; conforman urbanizaciones privadas con zonas comunes como jardín y piscina comunitaria y en algún caso equipamiento deportivo. Las calidades de las viviendas son similares, son de tipo medio y todas se encuentran en buen estado de conservación y listas para habitar, bien por tener menos antigüedad o uso, bien por haber realizado en las viviendas más antiguas una reforma en su totalidad.

En cuanto al mercado inmobiliario, se puede considerar que el mercado de venta de la zona es homogéneo con precios ofertados bastante similares; en general, se establecen unos precios de venta medios (una vez descontados los gastos de comercialización) sobre los 1.360 €/m<sup>2</sup>c, que oscilan levemente hacia arriba en función de las mejoras realizadas en el inmueble. No parece que exista gran movimiento de operaciones de compra-venta, encontrando testigos que llevan mucho tiempo en oferta y que han mostrado varias bajadas de precio hasta la fecha, estabilizándose en la actualidad en la media indicada de mercado. También parece que existe mayor oferta que demanda en el mercado de la zona, por lo que los

precios indicados podrían variar incluso más a la baja; además, se cree que el mercado inmobiliario entrará de nuevo en crisis debido a la situación creada por el COVID-19, siendo las primeras estimaciones de los análisis sectoriales bastante negativas y desesperanzadoras, estimándose bajadas de precios en el mercado inmobiliario de segunda mano de hasta un 30%; en cualquier caso es importante reseñar que dada la situación actual sin precedentes, es difícil adelantar previsiones.

Por todo lo expuesto, y en función de las características descritas e indicadas de las viviendas unifamiliares de la Colonia “Primo de Rivera” de Alcalá de Henares, se han homogeneizado los testigos del estudio en función de su ubicación, antigüedad, superficie, tipología, estado, etc, y se ha obtenido una horquilla de valores generalizados de entre 1.125 €/m<sup>2</sup>c y 1.325 €/m<sup>2</sup>c, correspondiendo a la parte alta de la horquilla los unitarios para vivienda aislada, y a la baja los de vivienda adosada.

A efectos de homogenizar este resultado en concurrencia con las características específicas de las viviendas de la Colonia, se han obtenido los siguientes coeficientes de ponderación por tipología, ubicación, superficie construida y el estado actual – reformas, siendo: K1, el relativo a la ubicación; K2, superficie construida; K3, tipología; Kh, resumen y E, el relativo al estado actual.

**a) Unifamiliar ADOSADO:**

N.O.	VALOR €	SUP m <sup>2</sup> c	UNIT PROMED €/m <sup>2</sup> c	K1	K2	K3	Kh	E	UNIT HOMOG ADOSADO
1	339.450,00	250,00	1.357,80	1,10	1,10	1,00	1,21	0,65	1.067,91
2	351.000,00	240,00	1.462,50	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	1.447,88
3	346.410,00	218,00	1.589,04	1,00	1,05	1,00	1,05	0,70	1.167,94
4	382.500,00	350,00	1.092,86	1,00	1,20	1,00	1,20	0,65	852,43
5	371.070,00	282,00	1.315,85	1,00	1,10	1,00	1,10	0,75	1.085,58
6	607.750,00	425,00	1.430,00	1,00	1,25	0,80	1,00	0,85	1.215,50
									<b>1.358,74</b>
									<b>1.127,56</b>

**b) Unifamiliar PAREADO:**

N.O.	VALOR €	SUP m <sup>2</sup> c	UNIT PROMED €/m <sup>2</sup> c	K1	K2	K3	Kh	E	UNIT HOMOG ADOSADO
1	339.450,00	250,00	1.357,80	1,10	1,10	1,10	1,33	0,65	1.174,70
2	351.000,00	240,00	1.462,50	1,00	1,10	1,10	1,21	0,90	1.592,66
3	346.410,00	218,00	1.589,04	1,00	1,05	1,10	1,16	0,70	1.284,74
4	382.500,00	350,00	1.092,86	1,00	1,20	1,10	1,32	0,65	937,67
5	371.070,00	282,00	1.315,85	1,00	1,10	1,10	1,21	0,75	1.194,13
6	607.750,00	425,00	1.430,00	1,00	1,25	0,90	1,13	0,85	1.367,44
									1.358,74
									<b>1.247,64</b>

**c) Unifamiliar EXENTO:**

N.O.	VALOR €	SUP m <sup>2</sup> c	UNIT PROMED €/m <sup>2</sup> c	K1	K2	K3	Kh	E	UNIT HOMOG Aislado
1	339.450,00	250,00	1.357,80	1,10	1,10	1,15	1,39	0,65	1.228,10
2	351.000,00	240,00	1.462,50	1,00	1,10	1,15	1,27	0,90	1.665,06
3	346.410,00	218,00	1.589,04	1,00	1,05	1,15	1,21	0,70	1.343,13
4	382.500,00	350,00	1.092,86	1,00	1,20	1,15	1,38	0,65	980,29
5	371.070,00	282,00	1.315,85	1,00	1,10	1,15	1,27	0,75	1.248,41
6	607.750,00	425,00	1.430,00	1,00	1,25	1,00	1,25	0,85	1.519,38
									1.358,74
									<b>1.325,97</b>

Resumiendo, por tipologías, se deduce:

- a) Vivienda unifamiliar adosada: **1.127,56 €/m<sup>2</sup>c**
- b) Vivienda unifamiliar pareada: **1.247,64 €/m<sup>2</sup>c**
- c) Vivienda unifamiliar exenta: **1.325,97 €/m<sup>2</sup>c**

Como se ha referido más arriba, los ingresos de la actuación vendrán determinados por las ventas de los productos inmobiliarios lucrativos de la actuación, que se concretan en:

### 1. Viviendas militares existentes que se mantienen

El resumen de los datos obtenidos del estudio exhaustivo realizado en la Colonia, en este caso, respecto de las 82 viviendas que se mantienen en la propuesta son los siguientes:

Tipología	Número parcelas		Promedios de superficies		Superficies subtotales	
			Construida (m <sup>2</sup> )	Parcela (m <sup>2</sup> s)	Construida (m <sup>2</sup> )	Parcela (m <sup>2</sup> s)
ADOSADA	33	40,24%	128,35	393,05	4.235,59	12.970,60
PAREADA	30	36,59%	114,19	448,66	3.425,82	13.459,70
EXENTA	19	98,13%	98,13	505,44	1.864,38	9.603,41
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>100,00%</b>	<b>116,17</b>	<b>439,44</b>	<b>9.525,79</b>	<b>36.033,71</b>

### 2. Parcelas vacantes.

En función de la edificabilidad considerada y su relación con la edificabilidad deducida para cada una, se determina el valor del suelo correspondiente, según el método residual.

#### 3.1.2. RESUMEN DE INGRESOS

### 1. Viviendas militares existentes que se mantienen

En aplicación del apartado 1.b) de la *Disposición adicional segunda. Normas para la enajenación de viviendas militares y demás inmuebles*, de la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, citado más arriba, al precio de venta deducido como se ha explicitado, se le ha de aplicar una deducción del cincuenta por ciento, determinando así el precio final de venta, es decir:

Nº	Tipología	Valor en venta		Valor promedio tipología	
		Estimación Mercado (€)	DA 2ª Ley 26/1999 (50%) (€)	Estimación Mercado (€)	DA 2ª Ley 26/1999 (50%) (€)
33	Adosadas	4.775.881,86	2.387.940,93	144.723,69	72.361,85
30	Pareadas	4.274.183,83	2.137.091,91	142.472,79	71.236,40
19	Exentas	2.472.111,95	1.236.055,97	130.111,16	65.055,58
<b>82</b>		<b>11.522.177,64</b>	<b>5.761.088,82</b>		



## 2. Parcelas vacantes.

Las parcelas vacantes son las denominadas P6.4; P7.1 y P13.1, con los siguientes parámetros estimados y el valor en venta total estimado, deduciendo los valores de repercusión de suelo (método residual), de acuerdo a los valores de mercado señalados, estimando un valor a nuevo y deduciendo los costes correspondientes de construcción, otros gastos necesarios para la construcción y comercialización (licencias, proyectos, escrituras, registro..).

## 3. Total de ingresos estimados.

El total de ingresos que pueden estimarse es, por tanto, es de **5.934.480,05**

### 3.2. CARGAS

#### 3.2.1. Obras de urbanización.

Se Consideran los siguientes los siguientes costes:

Obras de urbanización, incluyendo demoliciones y redacción de documentos de planeamiento y gestión urbanística, así de las obras de urbanización.

a)	Presupuesto de Ejecución Material (PEM) (*)	2.567.603,15 €
b)	Demoliciones (11 viviendas y 1 local)	234.800,00 €
c)	Otras demoliciones (edificaciones secundarias y/o cierres por nuevos trazados)	6.500,00 €
	<b>Subtotal</b>	<b>2.808.903,15 €</b>
	13% Gastos Generales	365.157,41 €
	6% Beneficio Industrial	168.534,19 €
	<b>Total</b>	<b>3.342.594,74 €</b>
	21% IVA	701.944,90 €
	<b>Total</b>	<b>4.044.539,64 €</b>

(\*) Dato estimado respecto de valoración económica del Anteproyecto de Urbanización

#### d) Otras demoliciones (incluido en b)

En las 12 parcelas	Coste unitario	nº	Total
Piscinas (de 5,00 x 9,00 m)	3.900,00 €	3	11.700,00 €
Garajes	2.000,00 €	8	16.000,00 €
Trasteros	500,00 €	9	4.500,00 €
Porches (no incluidos en la edif principal)	500,00 €	1	500,00 €
		<b>Total</b>	<b>32.700,00 €</b>
Aperturas y alineaciones de viario	Coste unitario	nº	Total
Garajes: 28, 22	2.000,00 €	2	4.000,00 €
Trasteros: 22	500,00 €	1	500,00 €
Cierres			2.000,00 €
		<b>Total</b>	<b>6.500,00 €</b>

**e) Redacción documentos Planeamiento y gestión:**

Mod. Puntual PGOU, Evaluación Ambiental, Reparcelación;	
Proyecto de Urbanización y Estudio Acústico requerido para el mismo	<b>250.000,00 €</b>
21% IVA	52.500,00 €
<b>Total</b>	<b>302.500,00 €</b>

<b>TOTAL COSTES URBANIZACIÓN</b>	<b>4.347.039,64 €</b>
----------------------------------	-----------------------

El desglose por capítulos sería el siguiente:

CAPÍTULOS	IMPORTE (PEM)	%
1. TRABAJOS PREVIOS	112.356,13	4,0%
2. DEMOLICIONES	241.300,00	8,6%
3. MOVIMIENTO DE TIERRAS	30.811,24	1,1%
4. FIRMES Y PAVIMENTOS	187.435,03	6,7%
5. URBANIZACIÓN	454.465,76	16,2%
6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA	17.298,44	0,6%
7. RED DE ABASTECIMIENTO	279.868,74	10,0%
8. RED DE DRENAJE	469.871,38	16,7%
9. RED DE SANEAMIENTO	210.543,46	7,5%
10. RED ELÉCTRICA	328.653,20	11,7%
11. RED DE TELECOMUNICACIONES	125.812,55	4,5%
12. RED DE GAS	64.190,08	2,3%
13. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	166.894,20	5,9%
14. SEÑALIZACIÓN	10.270,41	0,4%
15. SEGURIDAD Y SALUD	38.514,05	1,4%
16. GESTIÓN DE RESIDUOS	25.676,03	0,9%
17. OTROS	44.942,45	1,6%
<b>TOTAL</b>	<b>2.808.903,15</b>	<b>100,0%</b>

Del total de los costes de urbanización así estimados, se concretan en el siguiente cuadro las cargas de urbanización requeridas expresamente a esta actuación, correspondientes a la ejecución de una red de alcantarillado separativa y al soterramiento de la línea de MT aérea existente, representado la primera el 24,22 % del total del PEM y la segunda el 2,16 %. Estos costes están incluidos en la estimación de los costes de urbanización anteriormente referidos.

**1. Red separativa**

Red de drenaje de aguas pluviales	469.871,38 €
Red de saneamiento de aguas residuales	210.543,46 €
<b>Total</b>	<b>680.414,83 €</b>

**Red eléctrica**

2. Soterramiento de la línea MT	60.725,00 €
<b>Total</b>	<b>60.725,00 €</b>

**3.2.2. REALOJOS**

Se valora una actuación de reforma, adecuación o mejora de 5 viviendas vacías que han de preverse como destino para las personas afectadas por las cinco viviendas que han de demolerse, en un total de **450.000,00 €**.

**3.2.3. TOTAL CARGAS ESTIMADAS.**

El total de cargas es, por tanto:

<b>a. Costes de urbanización</b>	
Urbanización completa	<b>4.347.039,64 €</b>
<b>c. Realojos</b>	
5 Viviendas	<b>450.000,00 €</b>
<b>TOTAL CARGAS</b>	<b>4.797.039,64 €</b>

Supone una repercusión respecto de la superficie del ámbito de 76,06 €/m<sup>2</sup>s

Todas estas estimaciones de ingresos y cargas de la actuación, quedan reflejadas en el cuadro resumen siguiente

**3. CUADRO RESUMEN. CONCLUSIONES.**

En el siguiente cuadro se concreta el resultado de comparar los ingresos y las cargas descritos, deduciendo una alternativa de número de viviendas existentes, por tipologías, junto con parcelas vacantes, que han de enajenarse para equilibrar la actuación.

TOTAL INGRESOS	5.935.308,76
TOTAL GASTOS	4.797.039,64
<b>BALANCE</b>	<b>1.138.269,12 (80,82%)</b>

Nº	Tipología	DA 2ª Ley 26/1999 (50%) (€)	% s/valor	%s/balance	Valor por tipología	Nº viviendas	Valor por tipología
33	Adosadas	2.387.940,93	41,45%	33,50%	1.929.964,75	26,67	1.953.769,85
30	Pareadas	2.137.091,91	37,10%	29,99%	1.727.483,20	24,25	1.709.673,53
19	Exentas	1.236.055,97	21,46%	17,34%	999.145,58	15,36	1.040.889,24
<b>82</b>		<b>5.761.088,82</b>	<b>100,00%</b>	<b>80,83%</b>	<b>4.656.593,54</b>	<b>67</b>	<b>4.704.332,62</b>
							-92.707,01

Es decir, una alternativa para el alcance del equilibrio de la actuación sería la venta de 67 ó 68 viviendas y de una o dos parcelas vacantes, respectivamente.

## 4.5.2 Informe de Sostenibilidad Económica

### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA RELATIVO A MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR 22-A, CUARTEL PRIMO DE RIVERA P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES

#### Antecedentes

Se ha recibido en este Servicio de Análisis Económico de la Intervención Municipal, solicitud del Área de Urbanismo, referente a la emisión de informe de sostenibilidad económica, con motivo de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 22-A, Cuartel Primo de Rivera.

La modificación puntual consiste en la desafección de las viviendas existentes en el citado acuartelamiento de manera que el INVIED pueda venderlas. El Ayuntamiento recibirá el 10% de aprovechamiento de ámbito en donde se sitúan las viviendas, así como las cesiones de equipamientos, zonas verdes y viales que la Ley les asigna.

Las características de superficie y edificabilidad son las siguientes:

Superficie del ámbito	63.070,20 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	10.653,18 m <sup>2</sup>
Uso Global	Especial
Clave de Aplicación	Equipamientos

El uso característico del sector es el de *Equipamientos Institucionales. Defensa y Orden público*, siendo compatible el uso residencial en sus tres grupos (vivienda multifamiliar, unifamiliar y comunidad). Para proceder a la enajenación de las viviendas se debe tramitar la modificación puntual con el objetivo de reconvertir el uso actual del ámbito al uso residencial, manteniendo, entre otras consideraciones, la superficie de edificabilidad, el número de viviendas máximo (situado en 96) y paisaje urbano.

El objeto del presente informe es evaluar el impacto económico y financiero para la Hacienda Municipal tenga el desarrollo de dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha y mantenimiento de la prestación de los servicios públicos resultantes, así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales que puedan devengarse como consecuencia de la actuación.

## Regulación Normativa

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

*“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano:*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

- Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica. Ministerio de Fomento.

## Informe

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a lo largo del tiempo. Se trata, en definitiva, de efectuar una previsión lo más cercana posible a la incidencia que los desarrollos urbanísticos puedan tener, a futuro, en los presupuestos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parten del estado de situación del avance de la liquidación del presupuesto de 2019 y de los estándares de servicios y de carga fiscal municipal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política económica.

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Municipal. Para ello se deberá cuantificar *el gasto público* destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes, y *los ingresos previsibles* por los distintos gravámenes municipales que afecten a las distintas actividades que allí se desarrollen. La estimación de estas cuantías se realizará, (de acuerdo a lo previsto en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica), con el parámetro de “*habitantes equivalentes*” que permite estimar los ingresos periódicos presupuestarios, los costes de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales, de una forma estandarizada, ya que la mayor parte de los ingresos y gastos corrientes recogidos en los presupuestos de un “municipio tipo”, se producen en función de su población.

En atención a los datos que figuran en la Encuesta Continua de Hogares de 2018 publicada por el INE, se puede estimar que el número de miembros por hogar

es de 2,5, que aplicándolo al número total de posibles viviendas de la Colonia militar, esto es 96, el número de habitantes equivalentes de la actuación a llevar a cabo asciende a 240.

- Variación del patrimonio municipal:  
La modificación puntual contempla que el Ayuntamiento recibirá el 10% de aprovechamiento del ámbito en donde se sitúan las viviendas, así como las cesiones de equipamientos, zonas verdes y viales que la Ley le asigna.
- Cuantificación de la inversión municipal ( gastos de capital) durante el desarrollo de la actuación.

No habría lugar a impacto por este concepto, ya que todas las redes de servicios públicos necesarios ya están disponibles.

- Cuantificación de la sostenibilidad del proyecto, según su repercusión en la Hacienda Municipal.

El avance de la liquidación de los presupuestos municipales de 2019, según su clasificación económica, para una población de 195.649 habitantes (según INE a fecha 1 de enero de 2019), arroja las siguientes cifras:

a) Del presupuesto de gastos

Capítulos	Importe	%	Gasto/Habitante
Cap.1	79.180.268,64€	44,64%	404,71€
Cap.2	50.774.414,03€	28,63%	259,52€
Cap.3	2.406.659,21€	1,36%	12,30€
Cap.4	10.582.017,46€	5,97%	54,09€
Cap.5	-€	0,00%	-€
<b>Suma Gastos Corrientes</b>	<b>142.943.359,34€</b>	<b>80,59%</b>	<b>730,61€</b>
Cap.6	24.454.108,10€	13,79%	124,99€
Cap.7	-€	0,00%	-€
<b>Suma Gastos de Capital</b>	<b>24.454.108,10€</b>	<b>13,79%</b>	<b>124,99€</b>
Cap.8	502.315,86€	0,28%	2,57€
Cap.9	9.462.132,46€	5,33%	48,36€
<b>Suma Gastos Financieros</b>	<b>9.964.448,32€</b>	<b>5,62%</b>	<b>50,93€</b>
<b>Total</b>	<b>177.361.915,76€</b>	<b>100,00%</b>	<b>906,53€</b>

## b) Del Presupuesto de ingresos

Capítulos	Importe	%	Ingreso/Habitante
Cap.1	85.969.087,02€	50,01%	439,40€
Cap.2	8.947.020,55€	5,20%	45,73€
Cap.3	18.960.772,32€	11,03%	96,91€
Cap.4	52.255.509,73€	30,40%	267,09€
Cap.5	3.381.848,41€	1,97%	17,29€
<b>Suma Ing.Corrientes</b>	<b>169.514.238,03€</b>	<b>98,61%</b>	<b>866,42€</b>
Cap.6	1.778.678,97€	1,03%	9,09€
Cap.7	361.267,63€	0,21%	1,85€
<b>Sum Ing.de Capital</b>	<b>2.139.946,60€</b>	<b>1,24%</b>	<b>10,94€</b>
Cap.8	53.579,00€	0,03%	0,27€
Cap.9	197.649,36€	0,12%	1,01€
<b>Suma Ing. Financieros</b>	<b>251.228,36€</b>	<b>0,15%</b>	<b>1,28€</b>
<b>Total</b>	<b>171.905.412,89€</b>	<b>100,00%</b>	<b>878,64€</b>

 ➤ Estimación de **Ingresos Municipales** debidos a la modificación

Para hacer esta estimación por un lado, hay que prever los ingresos periódicos de acuerdo al principio “habitantes equivalentes” de las figuras tributarias del presupuesto municipal, y, por otro, hay que calcular la incidencia que la edificabilidad resultante tendrá en las bases imponibles y las cuotas de las figuras tributarias en las que, de forma directa, incidirá este desarrollo urbanístico.

Las figuras tributarias cuyos ingresos están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria resultante de la modificación son:

1. **IBI.-** el IBI se vincula con el valor catastral y la actividad. En el caso que nos ocupa no se produce alteración de uso de suelo, ya que el uso de suelo residencia es el uso característico de la Colonia Militar, por lo que no se producirá variación en la recaudación final en tanto que no hay cambios en la situación de uso del suelo.
2. **ICIO.-** asimismo, el ICIO se relaciona directamente con la actividad constructora. Ahora bien, en la medida en la que no hay variaciones en la edificabilidad en las claves, la estimación de construcción en el ámbito ha de permanecer constante, y por tanto no cabe esperar modificaciones en las perspectivas de recaudación.
3. **IIVTNU:** únicamente, a partir del momento en que se produzcan las transmisiones en un espacio temporal superior al año, desde la última efectuada, es cuando se devengará el pago de este impuesto.

En el caso que nos ocupa, se trata de la modificación puntual consistente en la desafección de las viviendas existentes en la citada Colonia Militar, de manera que el INVIED pueda proceder a su venta, no devengándose el impuesto en la primera transmisión.

Por tanto, el supuesto sobre el que se va a hacer el cálculo es aquel en el que se considera el promedio de los derechos reconocidos liquidados por habitante de la liquidación de los presupuestos del último quinquenio, aplicándolo al número de “habitantes equivalentes” existentes y bajo la suposición de las transmisiones de vivienda una vez enajenadas por el INVIED. Eso arroja un impuesto de plusvalía potencial de 11.973,36€/Año.

4. **RESTO INGRESOS CORRIENTES:** de manera análoga a lo descrito en puntos anteriores, puesto que la modificación no contempla variación de la edificabilidad, manteniendo el uso característico residencial, se puede estimar que no habrá variaciones en la hacienda municipal derivadas de estos conceptos.

➤ Estimación de **Gastos Municipales** debidos a la modificación

Según la información facilitada, no habrá variación en ningún elemento susceptible de generar gasto público, por lo que esta modificación de planeamiento tendrá una incidencia directa nula.

○ **Conclusión**

De la evaluación realizada según las premisas metodológicas establecidas para la elaboración de este tipo de informes, se desprende que el proyecto **ES SOSTENIBLE** en cuanto a la Hacienda Municipal se refiere, razón por la que no existen reparos de esta naturaleza para su ejecución.

Es lo que se tiene a bien informar, salvo error u omisión no intencionados, a los efectos oportunos, en Alcalá de Henares.

## **4.6 Memoria de impacto normativo**

### **4.6.1 Informe de Igualdad**

Atendiendo al asunto de referencia y en base a la normativa:

Circular 1/2017, de 17 de octubre de la Dirección General de Urbanismo, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación e instrumentos de Planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.



Ley orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre mujeres y hombres, art. 15

*“El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.”*

Art 21.2

*“Las Entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de Administraciones Públicas”.*

Art 31.1

*“ (...) las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.*

Art 31.3

*“ Las Administraciones Públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad , en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género,(...)”*

En base a lo anterior se concluye:

La Modificación Puntual del PGOU en el Sector 22-A tiene por objeto el reconocimiento como uso residencial de las viviendas, existentes anejas al antiguo acuartelamiento “ Primo de Rivera” con el objeto de enajenarlas de acuerdo a las previsiones del INVIED. Se trata por tanto de viviendas existentes desde los años 30 del siglo pasado, que el PGOU calificó como uso dotacional.

Esta modificación y el reconocimiento del uso residencial permitirá al Ayuntamiento de disponer del porcentaje correspondiente, según establece la Ley 9/2001, de viviendas para uso público así como suelo dotacional y espacios libres que permitirá al Ayuntamiento de un número de viviendas que puedan ser destinadas a determinados colectivos. Los suelos destinados a equipamientos y espacios libres facilitará la ubicación de usos socioculturales y otras actividades relacionadas con la vida de relación de las personas y la conciliación de la vida familiar y laboral.

En los desarrollos posteriores de la zona deberán tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Orientar la planificación hacia el modelo de ciudad compacta, relativamente densa, de distancias cortas y proximidad, con sistemas de transporte público y espacios públicos de proximidad, acordes a las necesidades de la ciudadanía en su diversidad.
- Fomentar sistemas de equipamiento y servicios de barrio que cubran las necesidades de la ciudadanía, en especial del cuidado de menores, mayores y personas con dependencia y favorezcan la integración social, especialmente para el caso de la población migrante.
- Disminuir el tiempo dedicado a los desplazamientos necesarios para las tareas de la vida cotidiana.
- Identificar los lugares y recorridos en los que la ciudadanía se siente insegura (puntos negros), en especial las mujeres.
- Se deberán establecer medidas para fomentar el empleo de las mujeres cuando se creen oportunidades de negocio y puestos de trabajo.
- Creación de espacios y ordenación urbana que resulte adecuada para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, favoreciendo la corresponsabilidad de mujeres y hombres tanto en lo productivo como en lo reproductivo.
- Creación de espacios de participación con representación paritaria de ambos sexos, en los que la ciudadanía pueda hacer propuestas sobre el modelo de ciudad.

Por todo ello puede considerarse que la presente actuación de transformación urbanística tiene un impacto neutro en materia de igualdad de género.

#### **4.6.2 Informe de Impacto sobre los Derechos de la Infancia**

Se informa:

- La Convención de los Derechos de Niño fue ratificada por el Estado Español en 1990, comprometiéndose a la aplicación de los derechos contenidos en ella, Previamente, la Constitución Española de 1978, en su artículo 39, ya reconoció que

“los niños gozarán de la protección prevista en los acuerdos internacionales que velan por sus derechos”.

-Entre los Principios que consagra la Convención está el “interés superior del niño”, principio que refleja el art 3.1:

*En todas las medidas concernientes a los niños que tomen las instituciones públicas o privadas de bienestar social, los tribunales, las autoridades administrativas o los órganos legislativos, una consideración primordial a que se atenderá será el interés superior del niño.*

La Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero, de protección jurídica del menor, de modificación del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, refuerza la importancia de este principio en su artículo 2:

*En la aplicación de la presente Ley primará el interés superior de los menores sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera incurrir(...)*

La aplicación de este principio jurídico indeterminado no ha dejado de ser compleja, por este motivo, su interpretación y su aplicación han sido objeto de numerosos comentarios del Comité de Derechos del Niño, órgano de expertos independientes que supervisa la aplicación de la Convención sobre los Derechos del Niño por los Estados Parte.

En 2010 el Comité de los Derechos del Niño de Naciones Unidas recomienda a España que adopte todas las medidas adecuadas para asegurarse que el principio de interés superior del niño oriente todas las medidas y decisiones que adopten los gobiernos central y autonómicos en relación con las disposiciones jurídicas, así como las decisiones que adopten los gobiernos central y autonómicos en relación a las disposiciones jurídicas, así como las decisiones judiciales y administrativas, que repercutan en los niños.

Previamente a la citada recomendación del Comité de Derechos del Niño dirigida a España en 2010, encontramos la Observación general nº 5 (2003) sobre medidas generales de aplicación de la Convención:

*Párrafo 45.- Para que el interés superior del niño (párrafo 1 del artículo 3) sea una consideración primordial a la que se atienda, y para que todas las disposiciones de la Convención se respeten al promulgar disposiciones legislativas y formular políticas en todos los niveles de los poderes públicos, así como al aplicar esas disposiciones legislativas y esas políticas en todos los niveles, se requiere un proceso continuo de valoración de los efectos sobre los niños (previando las consecuencias de cualquier proyecto de ley o propuesta política o de asignación presupuestaria que afecto a los niños y al disfrute de sus derechos) y de evaluación*

*de los efectos sobre los niños (juzgando las consecuencias reales de la aplicación). Este proceso tiene que incorporarse a todos los niveles del gobierno y lo antes posible, en la formulación de políticas.*

Posteriormente, el Comité de los Derechos del Niño dedica su Observación general nº 14 (2013) al derecho del niño a que su interés superior sea una consideración primordial (artículo 3, párrafo 1 CDN) aprobada en su 62º período de sesiones (14 de enero a 1 de febrero de 2013, de la que destacamos como representativo un extracto del párrafo 6:

*El Comité subraya que el interés superior del niño es(...) Un norma de procedimiento: siempre que se tenga que tomar una decisión que afecte a un niño en concreto, a un grupo de niños concreto a los niños en general, el proceso de adopción de decisiones deberá incluir una estimación de las posibles repercusiones (positivas o negativas) de la decisión en el niño o los niños interesados. La evaluación y determinación del interés superior del niño requieren garantías procesales. Además, la justificación de las decisiones debe dejar patente que se ha tenido en cuenta explícitamente ese derecho. En este sentido, los Estados partes deberán explicar cómo se ha respetado este derecho en la decisión, es decir, qué se ha considerado que atendía al interés superior del niño en qué criterios se ha basado la decisión, es decir, qué se ha considerado que atendía al interés superior del niño, en qué criterios se ha basado la decisión y como se ha ponderado los intereses del niño frente a otras consideraciones, ya se trate de cuestiones normativas generales o de casos concretos.*

Poniendo en valor las recomendaciones del Comité de los Derechos del Niño del 2010, en el primer informe sobre la Infancia en España de UNICEF Comité Español, de 2010, también se recoge la propuesta de un informe vinculante de impacto sobre la infancia en todas las disposiciones normativas. En 2012 Save de Children y UNICEF Comité Español hicieron la siguiente reflexión a los grupos parlamentarios en el contexto del Debate del Estado de la Nación.

*Un mecanismo de valoración previa la impacto de las decisiones normativas sería una herramienta necesaria para tener en cuenta el interés superior de la infancia en los procesos de toma de decisiones, para mitigar o neutralizar los efectos negativos y potenciar los positivos que estas decisiones tiene sobre ellos. Y más en estos momentos en los que las políticas de austeridad están afectando muy directamente a los niños y a sus familias.*

*Un mecanismo de este tipo permitiría:*

- hacer explícitos los intereses y necesidades de los niños en los procesos de toma de decisiones.*
- Mejora la calidad y la cantidad de la información para los tomadores de decisiones.*
- Considerar los impactos a largo plazo de las medidas.*

- Anticipar consecuencias negativas y costosas (también en términos económicos) ante la aplicación de las normativas.*
- Mejorar la coordinación de políticas, tanto sectoriales como en los distintos niveles de la administración.*
- Involucrar a los niños, las familias y organizaciones sociales en las decisiones en una práctica de buen gobierno y transparencia.*

Algo más reciente, la Recomendación de la Comisión Europea de 20 de febrero Invertir en la Infancia: romper el ciclo de las desventajas hace mención, en varias ocasiones, de la importancia de evaluar el posible impacto de las políticas en los niños, niñas y sus familias.

A estas propuestas respondió el Gobierno de España incluyendo en el II Plan Estratégico Nacional de Infancia y Adolescencia 2013-2016, aprobado el 5 de abril de 2013, la medida 1.2.3 con el siguiente contenido:

*Incorporar en la memoria del análisis del impacto normativo que acompaña a todos los Proyectos de ley y de reglamentos un informe de impacto en la infancia.*

La Ley 26/2015 de 28 de julio de protección de la infancia y en la adolescencia, incluyendo el añadido de un artículo 22 quinquies a la Ley Orgánica 1/1996 de protección jurídica al menor reza:

*< Artículo 22 quinquies. Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia. Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar los anteproyectos de ley a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia >*

-en el Plano de fecha 19 de junio de 2018, se acordó, por parte de todos los grupos políticos con representación municipal:

- 1.- Compartir una visión general de la Ciudad de Alcalá de Henares en el horizonte del año 2030, de tal manera que los principales ejes que a continuación se exponen sirvan de orientación y guía para los planes de infancia y adolescencia que hayan de elaborarse en el transcurso de la próxima década.
- 2.- Continuar y mejorar de manera constante las políticas locales de infancia y adolescencia desde enfoque de derechos, conforme a la Declaración Universal de Derechos Humanos, la Convención sobre los Derechos del Niño, la Constitución Española y el ordenamiento legal vigente en cada momento.
- 3.- Tener presentes en todos los ámbitos y proyectos de ciudad en particular, en las políticas locales de infancia y adolescencia, los Objetivos del Desarrollo del Milenio (ODS) acordados en el marco de las Naciones Unidas.

Interpretando el interés general de la ciudadanía y de la población infantil y adolescente del municipio, se comprometen a trabajar sobre los siguientes seis ejes de actuación para que, en el horizonte del año 2030, Alcalá de Henares sea una Ciudad Amiga de la Infancia:

- 1.- Moderna
- 2.- Cívica y participativa
- 3.- Educadora
- 4.- De personas felices
- 5.- Ecológica y sostenible
- 6.- Diversa, inclusiva e igualitaria.

-Que la Convención de los Derechos del Niño en su art 31 establece:

*“1. Los Estados Partes reconocen el derecho del niño al descanso y al esparcimiento, al juego y a las actividades recreativas propias de su edad y a participar libremente en la vida cultural y en las artes”.*

-La Modificación Puntual del PGOU del Sector 22-A, no contempla ningún aspecto normativo o de planimetría que suponga una disminución en la calidad ambiental del área residencial, sino todo lo contrario ya que se adoptan medidas para mejorar esta calidad en lo referente al ruido del tráfico fundamentalmente sobre todo la creación de espacios libres y equipamientos de acuerdo a la reserva que la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece.

-Que teniendo en cuenta todas las recomendaciones realizadas por el Comité de los Derechos del Niño, la legislación Española y el modelo de Ciudad Amiga de la Infancia en el horizonte el año 2030 de la Ciudad de Alcalá de Henares, las modificaciones que se plantean, tienen en cuenta el interés superior del niño, según se contempla en el art 3.1 de la CDN, además de los ejes de actuación relacionados anteriormente, a priori y salvo mejor opinión recomienda se siga con esta propuesta en otras zonas dónde pueda verse afectado el derecho de los niños y niñas al descanso y el esparcimiento.

La presente actuación de transformación urbanística supondrá la renovación completa de la urbanización del ámbito de la colonia militar, mejorando sus condiciones de funcionamiento y accesibilidad. También supondrá la incorporación al barrio de nuevas zonas verdes acondicionadas.

Por todo ello puede considerarse que la presenta actuación de transformación urbanística tiene un impacto positivo en materia de familia, infancia y adolescencia

#### **4.6.3 Memoria de impacto por razón de orientación sexual**

La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 45 que las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Por su parte, la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

Para ello, todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.

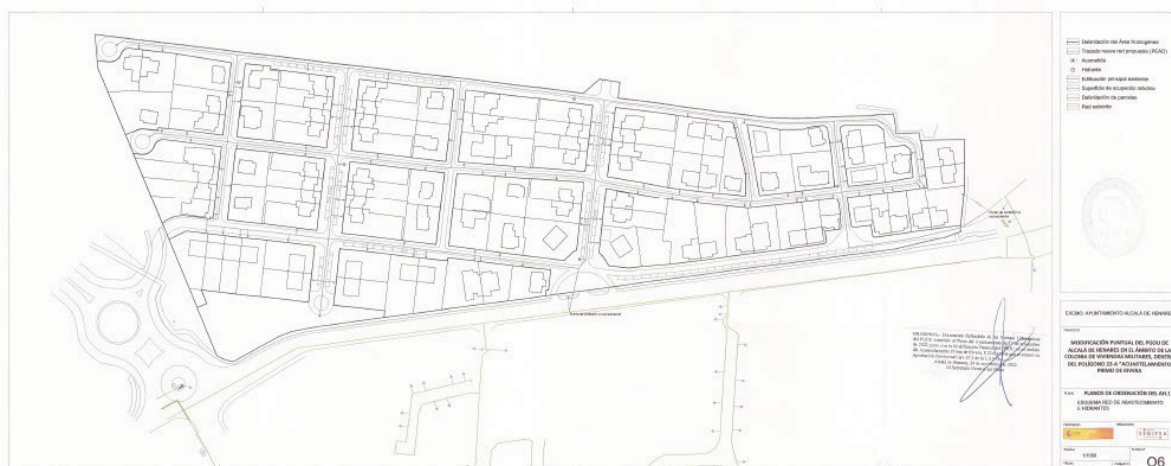
El Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 31 de octubre de 2016, por el que se establecen instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, tiene por objeto facilitar la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con un doble objeto, el primero, adaptar los nuevos trámites y prescripciones legales a la organización y funcionamiento de la Administración de la Comunidad de Madrid y, segundo, establecer criterios uniformes de funcionamiento a los centros directivos implicados en la elaboración y tramitación de disposiciones normativas en algunos aspectos del procedimiento que así lo precisan.

El ámbito objetivo de aplicación de las citadas instrucciones comprende los procedimientos de tramitación de los anteproyectos de Ley, proyectos de decretos legislativos y proyectos de reglamentos de la Administración de la Comunidad de Madrid y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes.

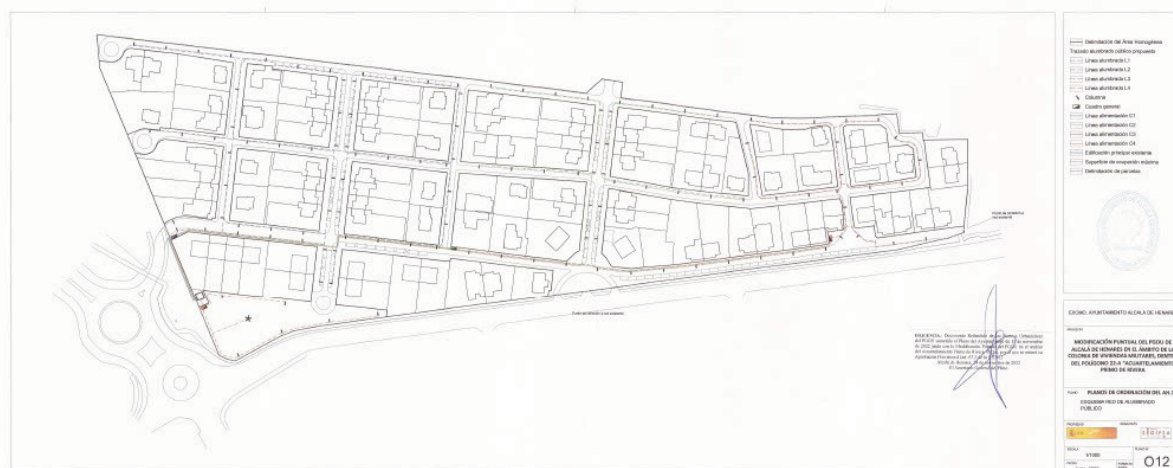
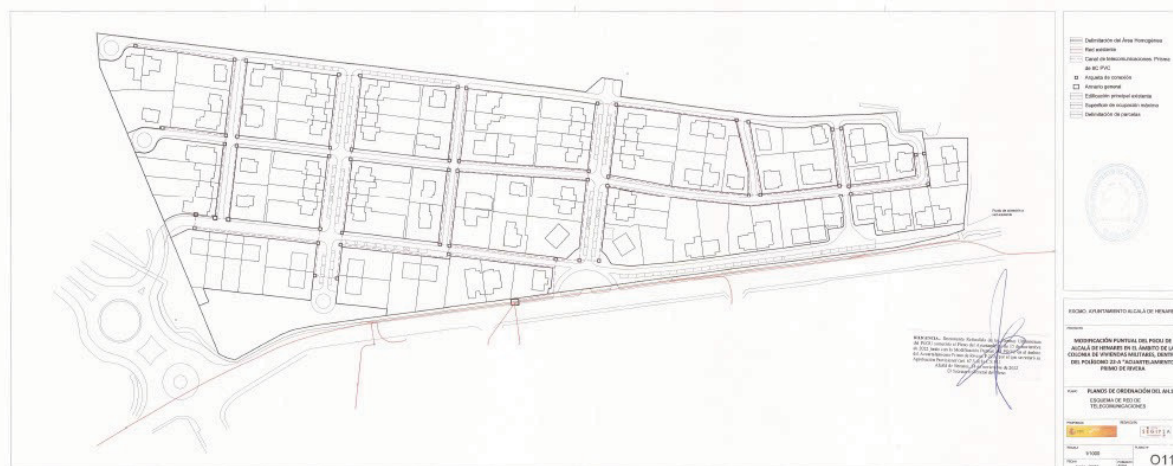
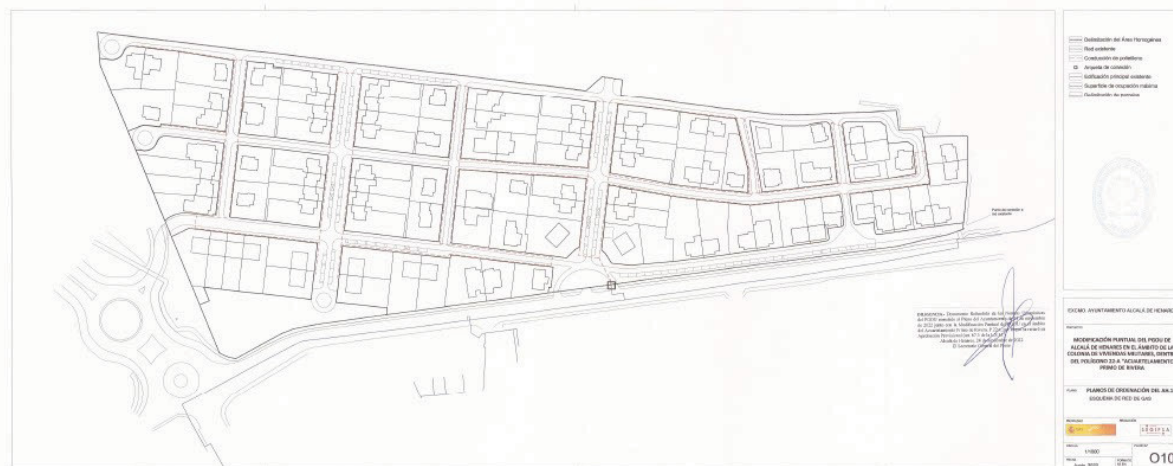
En virtud de lo establecido en los citados preceptos legales y Instrucciones Generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares solicita a la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, la emisión de informe de impacto











Lo que comunico para general conocimiento.

Alcalá de Henares, a 31 de octubre de 2023.—El secretario general del Pleno y de la Asesoría Jurídica, Ángel de la Casa Monge.

(03/18.457/23)

BOCM-20231120-38

