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

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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 loe 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).

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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[1]
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, *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

[1] **Modificación de Plan General de 4 de noviembre de 1992: ámbito sector 20B y artº 2.2.10.**

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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 ataña, 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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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, dé 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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

- 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^2, 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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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 peticionario 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 aeroligeros, 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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

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.

CSV: 141551113506363523 31. Verificación en https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion