

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**96****ALCALÁ DE HENARES**

## URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

«1.º La aprobación definitiva del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución número 27 del Plan General de Ordenación Urbana promovido por “Cangas, Sociedad Anónima”, con aplicación del Sistema de Compensación, con las condiciones y consideraciones que se contienen en los informes sectoriales del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 28 de enero de 2010, dejando a salvo el error detectado por el director de Infraestructuras, y el emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 2 de junio de 2010, que formarán parte de la documentación del Plan.

2.º Proceder al levantamiento de la suspensión de licencias en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 27 acordado con la aprobación inicial del Plan.

3.º Publicar el acuerdo sobre aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo depósito del correspondiente Plan en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como a la publicación de las ordenanzas en los términos establecidos en el artículo 66 de la LSM.

4.º Remitir el expediente a Urbanismo para su tramitación reglamentaria.»

Asimismo se procede a la publicación de las citadas ordenanzas del Plan Parcial:

**NORMAS URBANÍSTICAS****Título 2.1: Disposiciones de carácter general****Artículo 2.1.1 Objeto y fundamento de estas Normas**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 47 y 48 de la LSCM 9/01 se redactan las presentes Normas Urbanísticas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan Parcial, incluso las de carácter provisional.

**Artículo 2.1.2 Contenido y régimen subsidiario**

Su contenido contempla lo previsto en la legislación urbanística del Estado y de la Comunidad de Madrid y la legislación sectorial que incide en el Ambito de Actuación. Lo no previsto en ellas se regulará por las Normas de carácter general vigentes en el municipio.

**Artículo 2.1.3. Naturaleza y Ambito Territorial**

El presente Plan tiene la condición de Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI), conforme a lo previsto en el artículo 47.2 y siguientes de la LSCM 9/01.

El ámbito territorial del PPRI comprende el establecido por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares para el Ambito de Actuación de la Unidad de Ejecución nº 27, integrando como propias las determinaciones de la Modificación y del Convenio Urbanístico de fecha 28 de junio de 2005 suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, Alcalá Industrial, S.A. y Cointra, S.L. las cuales se entenderán completadas con las que en el PPRI se establecen.

Según el punto VIII del citado Convenio, la mercantil Cangas, S.A., tras la firma del documento de compra y transmisión del suelo del Ambito objeto del mismo, se subroga a los efectos y compromisos adquiridos en el Convenio.

**Artículo 2.1.4 Vigencia**

El PPRI tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se revise el Plan General y así se determine.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas requieren la completa reconsideración de la ordenación establecida en el PPRI, de acuerdo con lo señalado en el artículo 68 de la LSCM 9/01.

El PPRI podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, debiendo ajustarse a lo establecido en los artículos 67 y 69 de la LSCM 9/01, y sólo podrá ser solicitada por la mayoría de los propietarios, que en su conjunto representen más del 50 por ciento de la superficie total del Ambito.

**Artículo 2.1.5 Efectos**

El PPRI, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información por escrito en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva igualmente, la vinculación a las determinaciones del PPRI de los Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que afecten a terrenos comprendidos en su ámbito territorial.

**Artículo 2.1.6 Interpretación del PPRI**

La interpretación del PPRI, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

1. Las Normas del PPRI se interpretarán atendido a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrán primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. Cada uno de los documentos del PPRI predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
5. En la interpretación del PPRI prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a

menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

#### **Artículo 2.1.7 Infracciones**

Las infracciones a las determinaciones obligatorias contenidas en el Plan Parcial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en el Título V de la LSCM 9/01.

#### **Artículo 2.1.8 Adecuación a las determinaciones del Plan General**

Las Normas Urbanísticas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción de los Proyectos de Urbanización, de la edificación y del uso de las edificaciones que se construyan en los terrenos que abarca el PPRI son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General, en lo no particularizado por el PPRI.

#### **Artículo 2.1.9 Documentos del PPRI y grafismos**

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Urbanísticas.

La significación exacta de los grafismos utilizados en el PPRI es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

### **Título 2.2: Regimen Urbanístico del Suelo**

#### **Artículo 2.2.1 Clasificación del Suelo**

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del PPRI está clasificado como Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado y, en consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 2.2.2 Estudio de Detalle**

El PPRI se confecciona con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y hayan alcanzado las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, si bien podrán formularse Estudios de Detalle en el ámbito territorial del Ambito de Actuación de la Unidad de Ejecución nº 27 siempre que abarquen manzanas completas con las funciones, límites y contenidos establecidos en los artículos 53 y 54 de la LSCM 9/01.

#### **Artículo 2.2.3 Parcelaciones**

En el Proyecto de Parcelación no se permitirán parcelas cuyas condiciones de forma no cumplan las establecidas en las Normas Zonales Particulares del PPRI.

El Proyecto de Urbanización no contiene determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, y no modifica las previsiones del PPRI, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Se rigen por lo establecido en el artículo 80.1 y 2 de la LSCM 9/01 y cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de PPRI.

El Proyecto de Urbanización contiene todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM 9/01 y en este PPRI.

Está autorizado por Técnico con habilitación legal suficiente y define las obras que comprenden con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección, si fuera necesario, de Técnico distinto del autor del Proyecto.

## **2. Urbanización y edificación simultánea**

La urbanización y edificación simultánea de las Unidades de Ejecución del PPRI, se regirá por lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, no obstante, se establece la posibilidad de simultanear las obras de urbanización con las de edificación desde el primer momento.

## **3. Contenido**

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, hasta tanto se regule en el Reglamento correspondiente de la Comunidad de Madrid, además de las siguientes:

- Ambito de Actuación
- Determinaciones de la Modificación Puntual del Plan General y del PPRI para el ámbito del Proyecto:
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el PPRI
  - Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización que se detallan en el punto 5 de este mismo artículo.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

## **4. Formulación, tramitación y aprobación**

La competencia para la formulación de los Proyectos de Urbanización se establece en el artículo 80.2.c) de la LSCM 9/01.

Los Proyectos de Urbanización forman parte de la documentación que compone la iniciativa urbanizadora regulada en los artículos 106 y 107 de la LSCM 9/01.

La competencia para su aprobación se establece en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, que modificó su texto:

- Aprobación inicial por el Alcalde, artículo 21.1.
- Información Pública durante quince días (se recomienda el plazo de veinte días del artículo 86.2, párrafo 2º, de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo de 26 de noviembre de 1992).
- Aprobación definitiva por el propio Alcalde, artículo 21.1

## **5. Normas Generales de Urbanización**

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la LSCM 9/01 para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calzadas y encintado de las aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

Con objeto de adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio, las vías comprendidas dentro del ámbito territorial del plan Parcial de Reforma Interior.

- a) Vías de la red pública local de comunicaciones.
- b) Aceras peatonales.

Las secciones transversal y longitudinal son las establecidas en el plano correspondiente OP-03.

- a) Pavimentación y encintado.

El pavimento de la calzada se ha de prever con pendientes descendentes del 2% hasta las aceras, en el sentido de la pendiente del terreno natural, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de todas las vías públicas depende de la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, así como de los condicionantes formales, deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Es necesario, pues, antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante, medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplen los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente ("Instrucción 6.1 y 2-IC" del Ministerio de Fomento).

El tratamiento de la calle se concibe unitariamente, considerando la edificación que se permita construir, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y las plantaciones.

El pavimento a emplear en las aceras es, en general, antideslizante, y en el diseño se eliminarán barreras urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, y en el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo.

- b) Abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua potable cumple las normas y especificaciones de Aguas de Alcalá como suministrador del agua.

La red de abastecimiento de agua prevista en el Ámbito de Actuación de la Unidad de Ejecución nº 27 acomete a las conducciones existentes y que discurren junto al límite Norte del mismo, de acuerdo con las conversaciones mantenidas con los Servicios Técnicos Municipales y con Aguas de Alcalá.

Las bocas contra incendios se dispondrán como máximo, cada 200 m.

Los materiales de las tuberías deben acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplen las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución es lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además, se limita su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,00 m/seg., y como velocidad mínima 0,6 m/seg. Entendiéndose que la velocidad

máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas de tráfico es de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable es de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución es de 100 mm.

El Proyecto de Urbanización cumple igualmente con la normativa siguiente, además de la específica del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas del 28 de julio de 1974 BOE del 2 y 3 de octubre de 1974. Corrección de errores BOE del 30-10-1974).
- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería –Abastecimiento" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1975. BOE de 13 de enero de 1976).
- Complemento del apartado 1.5, Título I de la Norma Básica anterior (Resolución de 13 de febrero de 1980, de la Dirección General de la Energía. BOE 7.3.80).
- Norma UNE-EN 545 Tubos, racores y accesorios en fundición dúctil y sus uniones para canalización de agua. Requisitos y métodos de ensayo.
- Norma UNE-EN 681-1: Juntas elastoméricas. Requisitos de los materiales para juntas de estanqueidad de tuberías empleadas en canalizaciones de agua y en drenaje.
- Norma UNE-En 9002: Sistemas de calidad. Modelo para el aseguramiento de la calidad en producción o instalación.
- Norma ISO 8179-1: Tubos en fundición dúctil. Revestimiento externo de cinc. Parte 1: Zinc metálico y capa de acabado.
- Norma ISO 7005-2: Bridas metálicas. Parte 2: Bridas de fundición. Red de Hidrantes contra Incendios.-
- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería – Abastecimiento". (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1975 BOE del 3-01-1976).

Además se contemplarán las siguientes medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable en los espacios libres arbolados, donde se instalarán sistema de riego automático con las siguientes condiciones:

- utilización de programadores de riego y detectores de humedad de suelo,
- disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera,
- riego por goteo en zonas arrusticas y arboladas.

c) Evacuación de aguas residuales y pluviales.

El sistema de evacuación es separativo en el interior del Ambito. Las aguas pluviales y residuales son conducidas a red municipal de saneamiento unitario existente al Sur del Sector.

La evacuación de aguas pluviales se realiza por los sumideros dispuestos en las calzadas.

El cálculo de la red de alcantarillado, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tiene en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,50 -3,00 m/seg.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

- No incorporar a la red de colectores un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domésticas aportados.

Las velocidades máximas y mínimas recomendadas tiene como finalidad evitar deposiciones de material y estancamientos.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Cumple igualmente el Proyecto de Urbanización con la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISA "Instalaciones de Salubridad – Alcantarillado" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 6 de marzo de 1973). Asimismo la Ley 29/85 de 2 de agosto, de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/86, de 11 de abril.

d) Suministro de energía eléctrica.

Conexiones.

Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora, en este caso Iberdrola, y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El cálculo de las redes de medio tensión se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC BT-010.

La carga total correspondiente a los edificios se prevé de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

El tendido de media tensión discurre, en lo posible, siguiendo el esquema establecido en el Plan Parcial. Se hace bajo las aceras con las protección reglamentarias.

Los centros de transformación deben localizarse sobre terrenos de propiedad privada. Son prefabricados o in situ, pero en todo caso enterrados, y se resuelve su acceso director desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

El tendido de media tensión es subterráneo, disponiéndose bajo las aceras.

Los cálculos de las redes de media tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizan de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente normativa:

Energía eléctrica en alta y media:

- Reglamento de líneas aéreas de Alta Tensión (Decreto 3.151/1968 del Ministerio de Industria de 28 de noviembre. BOE de 27-12-1968). Corrección de errores BOE de 8-03-69.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE nº 310 de 27-12-2000).

e) Red de alumbrado público.

Se transcribe a continuación los epígrafes correspondientes al alumbrado público de las Normas Urbanísticas del Plan General.

"5.16.9

*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.*

| PARAMETROS                                 | TRAFICO RODADO                                |                         | PARA PEATONES          |                                 |
|--|---|-------------------------|------------------------|---------------------------------|
|  | ADECUADO<br>CONDUCTORES                       | EXIGENCIAS<br>SEGURIDAD | EXIGENCIAS<br>PEATONES | ZONAS<br>EXCLUSIVAS<br>PEATONES |
| ILUMINANCIA                                | RECOMENDABLE<br>30 LUX<br>ADMISIBLE<br>20 LUX | 12 LUX                  | 8 LUX                  | 5 LUX                           |
| UNIFORMIDAD<br>MIN/MED.                    | 1/3   | 1/3                     | 1/4                    | 1/6                             |
| DESLUMBRA-<br>MIENTO (*)                   | SCO   | SCO                     | NCO                    | NCO                             |
| TEMPERATURAS<br>DE COLOR<br>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 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.”

Con carácter general se utilizan lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos en los que se requiera una diferenciación y mayor calidad cromática, pueden utilizarse lámparas de vapor de mercurio, de color corregido e, incluso, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables.

Todos los soportes están adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto de cobre o desnudo, se dotan de arquetas de registro con tapa de fundición.

Las luminarias son en todos los casos cerradas.

La elección de la luminaria se realiza en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante optando, entre unas u otras, por la que mejor se adapte, estética y técnicamente, a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adapta a la altura de montaje.

En cualquier caso las instalaciones se atienen a las normas municipales, a las exigencias del Reglamento Electrotécnico vigente y a las siguientes:

- Norma Tecnológica NTE-IEE "Instalaciones de Electricidad – Alumbrado Exterior" (Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 18 de julio de 1978. BOE de 12-08-1978).
- Guías sobre Iluminación de Exteriores. Comité Español de Iluminación. Publicación CIE nº 12.2 (TC-4.6). 1977.
- Real Decreto 401/1989, de 14 de abril, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el Real Decreto 264271985, de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.
- Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno. Comité Español de Iluminación.

f) Red de canalizaciones telefónicas.

Las canalizaciones para la red de teléfonos, entroncan con la red principal existente en las proximidades del Ámbito de Actuación.

Se disponen bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm. de profundidad máxima. La canalización es con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las normas dictadas por las Compañías suministradoras del servicio. En los cruces de calles la canalización va a 80 cm. de profundidad.

Las Compañías informarán sobre su conectividad, que en este Plan Parcial se ha previsto como se indica en la documentación gráfica, acometiendo a la red telefónica situada en las proximidades del ámbito y, a partir de ésta, salen las canalización para todo el Ámbito de Actuación.

La separación entre las canalizaciones de telefonía y las tuberías o conductos de otros servicios son como mínimo, y de forma orientativa, las siguientes:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm. con línea de alta tensión y 20 cm. con líneas de baja tensión.
2. Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30 cm. de tierra como mínimo.
3. Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm. entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
4. La explanación de la zanja se hace de modo que siempre se encuentra pendiente hacia una de las arquetas.
5. Las curvas en las canalizaciones son sencillas para simple cambio de dirección, y se efectúan en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se pueden realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos tienen un radio mínimo de 5 m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se evita el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta y media tensión, alejándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.

g) Red de gas natural

El esquema de la red de gas natural se incluye en el plano IS-03. La acometida se efectúa a partir de la red existente en un punto situado en la carretera del Aeropuerto de Torrejón de Ardoz.

La correspondiente red de gas se calcula y dimensiona en el Proyecto de Urbanización y cumple las Normas específicas de la Compañía suministradora de servicios.

h) Otros servicios.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, el Proyecto de Urbanización se adecua a las regulaciones y criterios que, al respecto, poseen las Compañías suministradoras y de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

i) Plantaciones.

Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deben concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el Proyecto de Urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hace en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. También está condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. En este sentido, los árboles, predominantemente, crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.

El arbolado se plantea en los alcorques previstos con este fin en las calles, para formar alineaciones o masas vegetales. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tienen el tronco recto, recomendándose una altura entre 3 y 4 m. Su circunferencia está comprendida entre 16 y 17 cm., medio a 1 m. de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, depende de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado es de 5 m. y el máximo de 10 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no es menor de 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último no es inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación es de 0,60 m.

En algunas ocasiones el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz, cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se eligen, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

En las zonas verdes se limitará la plantación de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Los arbustos tienen una textura compacta y poseen un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos es de 0,25 m<sup>3</sup>. y la profundidad mínima es de 0,40 m.

j) Señalización viaria.

En este capítulo se prevén la señalización horizontal de viales, aparcamientos y pasos de peatones, así como la señalización vertical de toda el área de ejecución.

La señalización horizontal se prevé mediante trazos, figuras y letras, de tamaño y ancho homologado por la Dirección General de Tráfico y cuyos detalles y situación en la calzada figuran en los planos correspondientes del Proyecto de Urbanización.

Estas señales se refieren a la de ceda el paso, preaviso para paso de peatones, flechas de dirección, paso de peatones, aparcamiento, stop y marcas transversales de detención.

La señalización vertical se corresponde con la colocación de placas tipo código homologadas por la Dirección General de Tráfico, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

La ubicación y tipos de señales se definen en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo especificado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento (Norma 8.2.-IC).

k) Supresión de barreras arquitectónicas.

Se tiene en cuenta el desplazamiento de personas de movilidad reducida, y, a tal efecto, se está a lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas y al Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento Técnico de Desarrollo, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

**Título 2.3.: Normas de Edificación: Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación*****Artículo 2.3.1 Remisión al Plan General***

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la definición de los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno tendrán el significado que se expresa en el Título V de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alcalá de Henares, cuyo texto se transcribe a continuación en los siguientes epígrafes distinguidos en letra cursiva.

***Artículo 2.3.2 Reproducción del texto del Plan General***

## TÍTULO V CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Capítulo 1. Definiciones y Condiciones Generales de Aprovechamiento

5.1.1 A los efectos de una correcta interpretación de estas Ordenanzas, cuantas veces de 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 a 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.

## 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.

## 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.

#### Epigrafe 2. Rasantes y retranqueos

##### 5.1.6 Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de la 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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 Chafalán

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 recogido 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.

#### 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.

#### 5.1.14 Definición

Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de la 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 deben 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, salvo 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 (o 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:

CLAVES 01 – Según disponga al efecto del 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 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 diáfanos.

##### 5.1.21 Coeficiente de edificabilidad

Es el coeficiente 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 la 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 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 Ambito 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 entre 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 edificio de dos plantas, en los que la altura mínima de la planta baja será de 3 metros; y de 2,50 metros par las demás plantas.

En el caso de que se disponga la edificabilidad de manera tal que de 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 misma 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 la 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 cómputos efectuados en edificios residenciales.

#### Sección 10. Altura máxima de la edificación

##### 5.1.31 Definición

La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo 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 apoya 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 de 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 gálibo 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 éstas existieran.

### Sección 11. Edificación 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 a dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 3,60 metros de altura.

#### 5.1.41 Edificación sobre rasante

Es la construida por las planas 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 la 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 de 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 de 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 del edificio.

#### 5.1.54 Publicidad de 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 la Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de 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 permanente 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”.

### **Título 2.4. Condiciones derivadas de los Estudios Sectoriales y los Informes emitidos con respecto a la Modificación Puntual del Plan General**

Se recogen las condiciones que establecen el Estudio Acústico, el Estudio Hidrológico y de Saneamiento y el Estudio de caracterización del suelo, que acompañan a este documento de Plan Parcial, así como las establecidas en los informes emitidos con respecto a la Modificación Puntual del Plan General.

#### **Artículo 2.4.1 Condiciones derivadas del Estudio Acústico**

Analizados los niveles de ruido ambiental alcanzados tras la modificación puntual, se estudió la necesidad de establecer medidas preventivas que garanticen el medio ambiente sonoro necesario para desarrollar los nuevos usos propuestos en la Unidad de Ejecución nº 27.

A continuación se adjuntan las medidas preventivas a cumplir en la Modificación Puntual de la UE-27 del PGOU de Alcalá de Henares.

1.- La edificación prevista no podrá ocupar los suelos donde se alcancen niveles de ruido por encima de los máximos admitidos, para el uso al que estén destinados, en el Decreto 78/1999, Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid. Los niveles de ruido se consultarán en los mapas acústicos. En cualquier caso, cuando se modifique la distribución espacial de los receptores como consecuencia, bien de la pormenorización de los usos globalizados, o bien del cambio en los usos que se hubiesen pormenorizado anteriormente, se deberá adaptar el Estudio Acústico a la nueva situación, debiendo ser informado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

2.- Ubicación, orientación y distribución de los edificios evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental. Los niveles de ruido se consultarán en los mapas de ruido.

3.- Los edificios de nueva construcción proyectados en la Unidad de Ejecución nº 27 cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les compete y, especialmente el Código Técnico de la Edificación.

#### ***Artículo 2.4.2 Condiciones derivadas del Estudio Hidrológico y de Saneamiento***

Se establece las siguientes:

- Se proyecta un sistema separativo de saneamiento en el interior del Ámbito de Actuación.
- El caudal máximo de aguas residuales y pluviales a tratar será evacuado hasta el colector municipal existente (Colector de Santa Rosa) que conduce las aguas hasta la EDAR Alcalá-Oeste.
- En ningún caso se incorporarán a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad patrimonial de la Comunidad de Madrid ni caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punto de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.
- Se considera que el impacto que la Urbanización puede causar sobre la hidrología superficial es totalmente compatible con el grado de implantación.

#### ***Artículo 2.4.3 Condiciones derivadas del Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo***

Se establece la siguiente:

- La Mancomunidad de Aguas del Sorbe garantiza un suministro de caudal medio de 3,5 l/s para la UE-27.

#### ***Artículo 2.4.4 Condiciones derivadas del Informe de Análisis Ambiental de la Modificación Puntual del Plan General***

Se someterá a procedimiento ambiental las obras resultantes de la ejecución del Plan Parcial que se establecen en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

El esquema de ordenación de redes y usos contemplados en el Plan Parcial ajustarán sus límites a la topografía, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

**Artículo 2.4.5 Condiciones derivadas del Informe del Ministerio de Defensa**

Se someterá a la previa autorización de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa cualquier edificación que se pretenda llevar a cabo en el Ámbito de Actuación, al verse afectado, tanto por la zona de seguridad como por la limitación de altura derivadas de las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón, cuya altura máxima para el Ámbito de Actuación queda establecido en la cota +645 m.

**Artículo 2.4.6 Condiciones derivadas del Informe de caracterización del suelo**

No se establece ninguna condición ya que los riesgos derivados de la implantación de los usos previstos en el Plan Parcial se han considerado nulos.

**Título 2.5 Normas de Edificación. Condiciones Generales Comunes a todas las zonas**

Se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General con las particularidades siguientes.

**Artículo 2.5.1 Condiciones de volumen**

El número máximo de edificios industriales a construir en el ámbito del PPRI no se establece. El Plan General no limita de forma directa el volumen máximo edificable sobre y bajo rasante, sino la superficie máxima edificable sobre rasante para usos lucrativos que, para la Unidad de Ejecución nº 27, establece en 32.081,38 m<sup>2</sup>. construidos.

La edificabilidad total de usos lucrativos que concreta este PPRI asciende a 32.081,38 m<sup>2</sup>. edificables, coincidente asimismo con lo establecido en la Modificación Puntual del Plan General.

Cuadro resumen de asignación de superficie edificable de carácter lucrativo a las zonas de ordenación pormenorizada del Ambito de Actuación de la Unidad de Ejecución nº 27.

| DESTINO DE LA PARCELA | MANZANA Nº | SUPERFICIE<br>-m <sup>2</sup> s- | SUPERFICIE<br>MAXIMA<br>EDIFICABLE -m <sup>2</sup> s- |
|-----------------------|------------|----------------------------------|---|
| INDUSTRIAL            | IND-1      | 16.097,00                        | 13.955,06   |
|                       | IND-2      | 3.682,50                         | 3.564,60  |
|                       | IND-3      | 17.332,50                        | 15.026,16   |
|                       | IND-4      | 3.576,00                         | 3.100,16  |
| TOTAL                 |            | 40.688,00                        | 35.645,98   |

**Artículo 2.5.2 Alineaciones y rasantes**

Son las establecidas en el plano OP-03, de alineaciones y rasantes.

**Artículo 2.5.3 Condiciones higiénicas**

Son las establecidas en la Normativa del Plan General.

**Artículo 2.5.4 Condiciones de accesibilidad**

Las establecidas en el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y en la Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y al Decreto 13/2007, de 15 marzo, por el que se aprueba su Reglamento Técnico de Desarrollo.

**Artículo 2.5.5 Condiciones estéticas**

Libertad de composición con las limitaciones del artículo 138.b) de la LS92 y artículo 30 de la LSCM 9/01, las condiciones generales establecidas en el Plan General y con las especificaciones que figuran en la norma particular de cada zona.

Asimismo, las nuevas edificaciones evitarán formas que rompan con el paisaje siguiendo criterios de integración arquitectónica respecto a formas, alturas, colores y texturas.

**Artículo 2.5.6 Régimen de los usos**

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos es la que se expresa en el Título V, Capítulo 2, epígrafe 2 sobre la Naturaleza de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, que se transcriben a continuación, una vez particularizada y complementada por el PPRI.

*“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 General 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 la 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 a los característicos, o una dinámica urbana que hiciera sospechar la inminencia de alcanzar una desproporción (entre aquel y éstos) 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 artículo 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 aún 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”.*

### **Título 2.6: Normas Zonales Particulares**

#### **Capítulo 2.6.1 Definición de las Zonas**

##### **Artículo 2.6.11 Definición**

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el PPRI se grafian en el plano OP-02 de Calificación pormenorizada de los usos del suelo y la normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la que se establece en las Normas Zonas Particulares.

#### **Capítulo 2.6.2 Condiciones Particulares de la Zona Industrial (IND)**

##### **Artículo 2.6.2.1 Definición y carácter**

A- Areas afectas a los edificios e instalaciones de uso industrial con destino a actividades industriales privadas en tipología aislada, adosada o en minipolígonos de industria nido, y así calificadas en el plano OP-02 de Calificación pormenorizada de los usos del suelo.

B- Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

C- El uso cualificado es el Industrial.

##### **Artículo 2.6.2.2 Condiciones de la nueva edificación**

###### **A- Parcela mínima**

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a los 2.000 m<sup>2</sup>. para tipología aislada, a los 500 m<sup>2</sup>. para tipología adosada y, de 10.000 m<sup>2</sup>. para minipolígonos de industria nido.

En este último caso la superficie mínima de las naves del minipolígonos será de 200 m<sup>2</sup>. útiles, y se requiere la redacción de aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el conjunto de la parcela.

En el caso de industria en tipología adosada, en la parcela mínima sólo podrá instalarse una única empresa.

###### **B- Alineaciones y rasantes**

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por esta Ordenanza.

###### **C- Retranqueos**

Serán de cinco cincuenta (5,50) metros a frente de solar y a los restantes linderos. No obstante, y siempre que medie mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, el retranqueo a los linderos laterales podrá anularse o reducirse, siempre que se garantice el acceso de vehículos de bomberos al edificio. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de tres con cincuenta (3,50) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el acceso y el servicio de bomberos, según lo establecido en el Código Técnico de la edificación, y con las siguientes limitaciones.

a) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

| PERMITIDO   | NO PERMITIDO   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajardinamiento</li> <li>• Aparcamiento</li> <li>• Paso de vehículos</li> <li>• Carga - Descarga</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacenaje de cualquier tipo</li> <li>• Industrias auxiliares</li> <li>• Construcciones auxiliares, excepto garitas de control</li> <li>• Depósito de residuos no controlados</li> <li>• Obstaculización del paso de vehículos</li> </ul> |

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

| PERMITIDO   | NO PERMITIDO  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajardinamiento</li> <li>• Aparcamiento</li> <li>• Paso de vehículos</li> <li>• Carga – Descarga</li> <li>• Instalaciones auxiliares</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacenaje de cualquier tipo</li> <li>• Construcciones auxiliares</li> <li>• Depósito de residuos no controlados</li> <li>• Obstaculización del paso de vehículos</li> </ul> |

D- Vuelo y subsuelo

Las facultades de la propiedad de un terreno alcanzan sólo hasta los 16 metros en el vuelo y hasta la profundidad en la que cesa la afección de los bulbos de presiones de los elementos de cimentación, en el subsuelo.

**Artículo 2.6.2.3 Condiciones volumétricas, edificabilidad y altura máxima**

A.- En el siguiente cuadro se señala el máximo número de plantas y la superficie edificable máxima de las parcelas industriales.

| Manzana nº   | Superficie<br>-m2s- | Superficie edificable<br>-m2e- | Altura máxima<br>-metros- |
|--------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------|
| IND-1        | 16.097,00           | 13.955,06                      | 12                        |
| IND-2        | 3.682,50            | 3.564,60                       | 12                        |
| IND-3        | 17.332,50           | 15.026,16                      | 12                        |
| IND-4        | 3.576,00            | 3.100,16                       | 12                        |
| <b>TOTAL</b> | <b>40.688,00</b>    | <b>35.645,98</b>               | -                         |

B.- Ocupación máxima 50% de la superficie neta de la parcela.

C.- Altura máxima (metros):12 m.

Esta altura podrá sobrepasarse o por elementos técnicos no habitables, siempre que se justifique su necesidad derivada del correcto funcionamiento del sistema productivo o por cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda del 20% de la ocupación máxima.

La zona está afectada por la limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón, cuya altura máxima para el Ambito de Actuación queda establecida en la cota +645 m.

Por tanto la altura máxima de 12 m. es totalmente compatible con dicha limitación.

D.- Fondo máximo edificable: no se establece.

E.- Frente mínimo de parcela: 20 m. en tipología aislada, 10 m. en tipología adosada y de 35 m. para minipolígonos de industria nido.

**Artículo 2.6.2.4 Condiciones estéticas y de composición**

Se regulan según las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Henares.

La parcela IND-1 dispondrá de una zona verde arbolada de 3 m. en el límite que colinda con la vía pecuaria Vereda del Camino de Ajalvir.

**Artículo 2.6.2.5 Condiciones de uso**

A.- Uso característico: Industrial.

B.- Usos compatibles (según lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Henares):

- Oficinas, grado II en situación D, E, F y G para industrias adosadas y D, F y G para minipolígonos de industria nido, sólo para servicios administrativos de las empresas.

- Comercial, grupo VII, situaciones F y G, para industrias adosadas y D, F y G para minipolígonos de industria nido.

- Hostelería, grupo II, en situación F y G para industrias adosadas y en situación F para minipolígonos de industria nido y sólo para servicio interno del grupo de empresas.

C.- Los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniendo la edificabilidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones establecidas y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo y siempre que se produzcan a través de Estudio de Detalle o en el caso de industria nido siempre que los propietarios necesarios para ello cedan su derecho de uso compatible en beneficio de alguno de ellos.

**Artículo 2.6.2.6 Plazas de aparcamiento**

Se dispondrá una plaza y media de aparcamiento privado por cada cien (100) metros cuadrados edificados o fracción en los usos principales o compatibles, todas ellas dentro de la propia parcela, al aire libre o en garajes cubiertos o subterráneos.

Los aparcamientos privados al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada cinco plazas de aparcamiento, y siempre vinculadas a dichas plazas de aparcamiento.

**Capítulo 2.6.3 Condiciones Particulares de Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados de Nivel Local (RL-ZV).****Artículo 2.6.3.1 Definición y carácter**

A. Areas libres de edificación, de dominio y uso públicos, destinados a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificadas en el plano OP-02 de Calificación pormenorizada de los usos del suelo, constitutivas de la red local de espacios libres arbolados.

Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

**Artículo 2.6.3.2 Condiciones sobre la ordenación****A. Parcelación:**

No se permite.

**B. Alineaciones y rasantes:**

Las señaladas en el plano OP-03 de alineaciones y rasantes, complementados con el perfil longitudinal y la sección transversal.

**C. Posición de la edificación:**

1.- Retranqueos: No se establecen.

**Artículo 2.6.3.3 Condiciones volumétricas y de edificabilidad**

A.- Edificabilidad: será de 0,1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s medidos sobre parcela neta si es de titularidad pública.

B.- Superficie de ocupación máxima: será el 3% de la parcela neta.

C.- Altura de la edificación: la altura máxima de la edificación será libre.

**Artículo 2.6.3.4 Condiciones estéticas y de composición**

Para el arbolado urbano se alternan diferentes especies, de carácter autóctono y adaptadas al clima de la zona, con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación y poda, y como norma general cumplirá:

- Será de hoja caduca en zonas donde se requiera sombra en verano y soleamiento en invierno.
- Será de hoja perenne en zonas donde se requieran pantallas permanentes de separación.

Con objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar son autóctonas y con bajos requerimiento hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Se buscará la evacuación correcta de agua procurando captar y filtrar la mayor cantidad posible de agua de lluvia, para lo cual se dará pendiente a los caminos para dirigir el agua a las zonas verdes, se comunicarán los alcorques para permitir la circulación de agua entre los mismos, etc.

Se retira, almacena y conserva la tierra vegetal que sea reutilizable durante su retirada por las obras de ejecución de los nuevos desarrollos, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente de zonas verdes. Se limita el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no supera los 12 meses.

Se prohíbe expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes.

La edificación deberá adaptarse en lo básico al ambiente en el que se sitúe.

**Artículo 2.6.3.5 Condiciones de uso**

A. Uso característico: Espacios libres y zonas verdes.

B. Usos compatibles:

- Pista ciclista.
- Servicios urbanos.
- Infraestructuras sobre rasante, con un máximo de un 2% de la superficie total y bajo rasante inferior al 20%, incluyendo los elementos de captación de energías renovables, siempre que no sean incompatibles con el uso característico.
- Deportivo al aire libre sin espectadores.

#### **Artículo 2.6.3.6 Condiciones de protección**

De manera general queda prohibido el acceso rodado y/o peatonal desde las zonas privadas a las zonas verdes y espacios libres arbolados, debiéndose solicitar permiso específico al Ayuntamiento para obtener dicho acceso, que en cualquier caso será exclusivamente peatonal.

#### **Artículo 2.6.3.7 Condición especial**

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

#### **Artículo 2.6.3.8 Superficie de las parcelas**

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de suelo de cada parcela de la red pública local.

| ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS DE NIVEL LOCAL (RL-ZV) |                           |
|---|---------------------------|
| Parcela nº  | Superficie de suelo –m2s- |
| RL-ZV   | 6.730                     |
| TOTAL   | 6.730                     |

### **Capítulo 2.6.4 Condiciones Particulares de las Zonas de Equipamientos Sociales de Nivel Local (RL-EQ)**

#### **Artículo 2.6.4.1 Definición y carácter**

A. Areas afectas a los edificios e instalaciones de servicio público para uso rotacional, así calificadas en el plano OP-02 de Calificación pormenorizada de los usos del suelo, constitutivas de la red local de equipamientos sociales.

B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

#### **Artículo 2.6.4.2 Condiciones de la nueva edificación**

##### **A. Parcela mínima:**

No se establece.

##### **B. Alineaciones y rasantes:**

Son las señaladas en el plano OP-03 complementado con el perfil longitudinal y la sección transversal.

##### **C. Posición de la edificación:**

1.- Se establecen los siguientes retranqueos de edificación con respecto a la alineación exterior:

- Línea de fachada: no se establece.
- Retranqueo a linderos: igual o superior a cinco cincuenta (5,50) metros. Esta distancia podrá reducirse o eliminarse según consideración y justificación de los Servicios Técnicos Municipales.

**Artículo 2.6.4.3 Condiciones sobre el volumen**

A. Edificabilidad: la necesaria para la implantación del equipamiento público de que se trate, justificada en base al interés público social y a la normativa sectorial que sea de aplicación.

B. Superficie de ocupación máxima: será el 50% de la superficie de la parcela.

C. Altura máxima (metros): 12 m.

D. Fondo máximo edificable: no se establece.

**Artículo 2.6.4.4 Condiciones estéticas y de composición**

1.- Cubiertas planas. Se permitirá, no obstante, la ejecución de cubiertas inclinadas con una pendiente máxima de 30º.

2.- Quedan prohibidas las cubiertas de telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznales y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, así como los colores estridentes.

**Artículo 2.6.4.5 Condiciones de uso**

A. Usos característicos:

- Sociocultural,
- Deportivo,
- Servicios públicos e infraestructuras,
- Administraciones públicas,
- Educativo,
- Sanitario-Asistencial.

**Artículo 2.6.4.6 Plazas de aparcamiento**

Los correspondientes Proyectos justificarán la dotación necesaria de plazas de aparcamiento según el uso a que se destine y según la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Los aparcamientos privados al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada cinco plazas de aparcamiento.

**Artículo 2.6.4.7 Superficie de las parcelas**

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de suelo de cada parcela de la red pública local.

| EQUIPAMIENTOS SOCIALES DE NIVEL LOCAL (RL-EQ) |                           |
|---|---------------------------|
| Parcela nº                                    | Superficie de suelo –m2s- |
| RL-EQ-1                                       | 4.000                     |
| TOTAL   | 4.000                     |

**Capítulo 2.6.5 Condiciones Particulares de la Zona de Servicios Urbanos: Infraestructuras (SU)****Artículo 2.6.5.1 Definición y carácter**

A.- Conjunto de espacios así calificados en el plano OP-02 de Calificación pormenorizada de los usos del suelo, organizados para la instalación de servicios urbanos.

B.- Suelo con carácter de dominio y uso privados.

C.- El uso cualificado es el de infraestructuras energéticas y sociales

**Artículo 2.6.5.2 Condiciones específicas**

Son las necesarias en función de la instalación de que se trate.

**Artículo 2.6.5.3 Superficie de parcelas**

En el cuadro siguiente se desglosa la superficie de suelo de cada parcela

| PARCELA | SUPERFICIE -m2s- |
|---------|------------------|
| SU-1    | 19,25            |
| SU-2    | 19,25            |
| SU-3    | 19,25            |
| SU-4    | 19,25            |
| TOTAL   | 77,00            |

No obstante las superficies expuestas en el cuadro podrán verse aumentadas o disminuidas, en función de las necesidades que, por requerimientos técnicos sean exigidas por las respectivas compañías suministradoras para conseguir dotar al Plan Parcial de los adecuados servicios.

Será consecuentemente el Proyecto de Reparcelación el que fije el número y superficie exacta de las diferentes parcelas de la Zona de Servicios Urbanos: Infraestructuras.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, significando que ha sido remitido con fecha 5 de noviembre de 2010 ejemplar del Plan Parcial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, o directamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Alcalá de Henares, a 9 de noviembre de 2010.—El secretario general (firmado).

(02/11.889/10)