

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

12

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de 2 de agosto de 2012, ha sido aprobado definitivamente el Plan de Sectorización del Sector 117 del Plan General de Ordenación Urbana, condicionando la ejecución del Plan de Sectorización al cumplimiento de las condiciones, recomendaciones y observaciones que se contienen en los informes sectoriales de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 1 de marzo de 2012; de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de 12 de julio de 2012, y de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Hacienda, de 28 de mayo de 2012.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.b) de la Ley 9/2001 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, se procede a la publicación de la normativa del presente Plan:

NORMAS E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS

La normativa urbanística

El carácter normativo que la legislación concede al planeamiento como instrumento delimitador y regulador del contenido de la propiedad del suelo tiene especial relevancia en el propio documento de las normas urbanísticas como texto estructurado y configurado para el establecimiento de las condiciones de uso del suelo y la edificación en el proceso de desarrollo de aquel.

El artículo 46.1.f) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, exige la existencia, dentro de la documentación del Plan de Sectorización, de unas “Normas e instrucciones urbanísticas”, diferenciando las que corresponde a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

Puesto que el Plan de Sectorización incluye la ordenación pormenorizada del suelo del sector, se añade a su contenido las normas urbanísticas establecidas en el artículo 49.e) respecto a los Planes Parciales.

El criterio de redacción de la normativa correspondiente, tanto al Plan de Sectorización como al Plan Parcial, parte de un respeto estricto y de la aplicación de las propias normas del Plan General, únicamente complementadas por aquellos aspectos novedosos que sea necesario introducir fruto de la particularidad del propio desarrollo urbanístico del sector.

TÍTULO 1

Normas de carácter general

Artículo 1.1. *Naturaleza y ámbito territorial.*—El presente plan tiene la condición de Plan de Sectorización.

Art. 1.2. *Interpretación del Plan de Sectorización.*—La interpretación del Plan de Sectorización, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos.

Las normas del Plan de Sectorización se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En la interpretación del Plan de Sectorización 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,

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

Art. 1.3. *Adecuación a las determinaciones del Plan General.*—La propuesta de normas e instrucciones urbanísticas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del proyecto de urbanización, de la edificación y del uso de las edificaciones que se construyan en los terrenos que abarca el Plan de Sectorización son las contenidas en las vigentes normas urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares, una vez particularizadas y complementadas por el Plan de Sectorización.

Art. 1.5. *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*—1. Son determinaciones estructurantes del Plan de Sectorización:

- a) La clase y categoría del suelo.
- b) La definición gráfica y numérica de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas de niveles supramunicipal y general.
- c) La delimitación del sector y el establecimiento de los usos globales:
 - La delimitación gráfica.
 - Uso global industrial exento-almacenaje y distribución.
- d) La intensidad edificatoria máxima se prevé de 71.925 m²e, que se destina para uso industrial logístico, calculada a partir de un coeficiente de edificabilidad sobre el suelo del sector, de 0,4857 m²e/m²s.
- e) El Sector 117 integra un área de reparto; el aprovechamiento unitario de reparto es 0,4857 m²e/m²s, referidos al uso industrial exento-almacenaje.
Se incorpora para el Sector 117 el coeficiente de homogeneización referido a la industria exenta-almacenaje y distribución, que coincide con el de industria exenta del Plan General: IND EXE-A: 1,00 y el referido a los servicios terciarios, que se establece en: STC: 1,90.
Aplicando este coeficiente a las superficies edificables lucrativas previstas en el sector resultan las correspondientes superficies edificables lucrativas homogeneizadas respecto al uso característico y, sucesivamente, el coeficiente de edificabilidad del sector, que debe ser menor o igual al aprovechamiento unitario de reparto del área de reparto (artículo 39.6 y 7 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- f) Objetivos y criterios para el desarrollo del sector.

- f.1) Objetivos. El objetivo principal es el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructurante de la ordenación urbanística del Sector 117 necesarias para acometer la transformación urbanizadora del territorio del sector.

La actuación del Sector 117 plantea, en adecuada correspondencia con la estructura urbanística prevista en el Plan General, la dotación de servicios, infraestructuras y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de la demanda propia de las actividades que en el sector se desarrollan y de las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio. La consecución de este objetivo principal conlleva el apoyo a la tendencia de especialización productiva de Alcalá de Henares en su vertiente de servicios terciarios e industriales en el llamado Corredor del Henares. Complementariamente, se establecen como objetivos del Plan de Sectorización, los siguientes:

- Completar la ordenación urbanística general del municipio por el límite sureste de su casco urbano.
- Prever la dotación adecuada de aparcamiento de uso público para los vehículos que utilicen de forma esporádica o continuada el sector.
- Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, como herramienta para la gestión responsable de los recursos y para asegurar su transmisión a las generaciones futuras.
- Protección de los valores ambientales del municipio, potenciando los determinantes naturales del territorio, dando cabida a la tipología de industria logística, con una fuerte demanda, en la actualidad, en Alcalá de Henares y en la Comunidad de Madrid.
- Fomentar y animar la acción conjunta de todos los agentes capacitados para intervenir en el desarrollo del Sector 117.

- Integrar el Sector 117 en la estructura urbanística general del municipio.
 - Resolver el enlace con las infraestructuras ya existentes, de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y de telefonía y transmisión de datos.
 - Ordenar las edificaciones y los usos en el sector de forma que se respete el paisaje del entorno y se considere la nueva percepción que habrá de tenerse del territorio del sector.
 - Consideración en la ordenación de los paseos y las zonas verdes interiores del sector.
- f.2) Criterios. Los criterios considerados para la evaluación de las posibles alternativas de ordenación urbana son:
- Configuración de una estructura territorial del municipio acorde con los fines y objetivos perseguidos por el Plan General y de forma coherente con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
 - Minimización del impacto ambiental preservando adecuadamente el medio físico y el paisaje.
 - Remate de la estructura urbana.
 - Minimización de la inversión económica en infraestructuras buscando las condiciones favorables del terreno que permitan la construcción de las infraestructuras, servicios y edificios sin coste excesivo.
 - Ordenación que permita la máxima versatilidad en la parcelación y la mayor economía en la urbanización.
2. Son determinaciones pormenorizadas las restantes.

TÍTULO 3

Normas de edificación

Capítulo 3.1

Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

Art. 3.1.1. *Remisión al Plan General.*—A efectos de las normas e instrucciones 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 complementado con lo que se establezca en el documento del Plan de Sectorización.

Capítulo 3.2

Medidas generales de protección del medio ambiente

Art. 3.2.1. *Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación para proyectos y actividades.*—Los proyectos y actividades contenidos en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid deberán ser sometidos a alguno de los procedimientos ambientales establecidos en la misma, así como los procedimientos contenidos en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, cuando sean de aplicación.

La normativa urbanística del Plan de Sectorización del Sector 117 asume y dará cumplimiento a cuantas determinaciones, conclusiones y condiciones sean establecidas por el informe definitivo de análisis ambiental, emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Art. 3.2.2. *Protección de la vegetación.*—Se dará cumplimiento a las medidas correctoras propuestas en el estudio de incidencia ambiental en relación con la protección de la vegetación existente. Se han incorporado en el título 5 “Normas zonales particulares”, capítulo 5.4 “Condiciones particulares de la zona: zonas verdes”.

Art. 3.2.3. *Protección de incendios.*—Se dará cumplimiento al Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico SI: Seguridad en Caso de Incendio.

Asimismo, en materia de seguridad industrial, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios de los Establecimientos Industriales.

Art. 3.2.4. *Vertidos.*—Se dará cumplimiento al Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2006-2016, así como a las medidas correctoras propuestas en el informe de sostenibilidad ambiental y en su anexo VI “Estudio de Generación y Gestión de los Residuos Urbanos”.

Art. 3.2.5. *Vertidos líquidos.*—Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades industriales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, y su normativa de desarrollo. Todos los vertidos líquidos (aguas pluviales) que se pudieran producir a cauce público contarán con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que contemplará, en su caso, el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y sus reglamentos de desarrollo.

Art. 3.2.6. *Vertidos líquidos industriales.*—Se dará cumplimiento a la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, y su normativa de desarrollo.

En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la sección 3 del capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Art. 3.2.7. *Contaminación acústica y vibratoria.*—Se dará cumplimiento al Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al Ruido, del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Asimismo, se dará cumplimiento a las medidas correctoras en el informe de sostenibilidad ambiental y en su anexo II “Estudio acústico”.

Art. 3.2.8. *Infraestructuras.*

— Tendidos eléctricos:

- Se dará cumplimiento a los requisitos contenidos en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación las infraestructuras eléctricas.
- Se dará cumplimiento al Decreto 2223/2008, por el que se aprueba el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Art. 3.2.9. *Salud pública.*—Los desarrollos urbanísticos se ajustarán a lo especificado en el ámbito normativo competencial de la Consejería de Sanidad y lo expresado en el artículo 8.1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.

TÍTULO 4

Régimen de los usos

Art. 4.2. *Usos pormenorizados del Plan de Sectorización.*—El ámbito del Sector S-117 queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente título, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en los planos de ordenación en desarrollo de los usos establecidos en el Plan General:

- Uso industrial exento-almacenaje y distribución: se define como uso industrial exento de almacenaje y distribución el correspondiente a los espacios destinados a la función logística. Corresponde a las actividades cuyo objeto es el depósito, almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, además de la guarda custodia, clasificación y distribución de bienes con suministros a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Forman parte, asimismo, del uso industrial exento-almacenaje y distribución aquellas actividades terciarias en régimen de uso compatible que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o funcionalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las activida-

des. No se incluye dentro del uso la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada al comercio minorista supere el 25 por 100 de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

- Uso de servicio terciario: es el uso que corresponde a los espacios cuya finalidad es la prestación de servicios al público, a los ciudadanos y las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, hostelería, comercio, administración, gestión, intermediación financiera u otros similares, sede de empresas, estudios o despachos profesionales, centro de educación no reglada, actividades basadas en nuevas tecnologías cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos y sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo en edificio exclusivo.
- Uso de espacios libres y zonas verdes: es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias al servicio de la salubridad, recreo y esparcimiento de la población; a la protección y aislamiento de las vías de la red principal o de las zonas y de los establecimientos que lo requieran, y a conseguir una mejor composición estética de la ciudad. Se incluye en este uso la categoría de reserva de viario, como espacio para la protección y acondicionamiento del sistema viario, que podrá ser utilizado para dotar de acceso viario a calles, vías y parcelas.
- Uso de infraestructuras y servicios públicos: corresponde a los servicios urbanos de diversa índole que la Administración presta a los ciudadanos, bien directamente, bien a través de concesionarios o de otros sistemas similares.
- Uso de la red viaria: es el uso que corresponde a los espacios destinados al movimiento de las personas y de los vehículos y, a través del cual, se establece la conexión de los demás usos entre sí.

TÍTULO 5

Normas zonales particulares

Capítulo 5.1

Definición de zonas

Art. 5.1.1. *Definición.*—La normativa particular específica de aplicación en cada una de las áreas de usos homogéneos que se califican en el Plan de Sectorización es la que se establece en las normas zonales particulares y dichas áreas aparecen grafiadas en el plano de ordenación pormenorizada.

Capítulo 5.2

Condiciones particulares de la zona: industria exenta almacenaje (IEA)

Art. 5.2.1. *Definición y carácter.*

- A. Áreas afectas a edificaciones aisladas o adosadas destinadas a uso industrial de carácter almacenaje y distribución.

Art. 5.2.2. *Condiciones sobre la ordenación.*

- A. Tipología de edificación: aislada o adosada, con ocupación limitada de la parcela.
- B. Parcelación: parcela mínima 10.000 metros cuadrados.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes, complementado con los planos técnicos de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D. Retranqueos.
- Plantas sobre rasante:
- Retranqueos a alineaciones oficiales con frente a viario: 10 metros mínimo.
 - Retranqueos a alineaciones oficiales con frente a espacio público: 5 metros mínimo.
 - Retranqueos a linderos laterales: 5 metros mínimo, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento

miento de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etcétera).

- Retranqueos a lindero posterior: 5 metros mínimo.
- Separación entre edificios dentro de una misma parcela: cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física o distintos cuerpos de edificación dentro de un mismo edificio, deberán respetar una separación entre sus fachadas con un mínimo de 3 metros.
- Retranqueos a alineaciones oficiales con frente a espacio público: 5 metros mínimo.
- Retranqueos a zonas verdes y espacios libres: se incluye una mención específica, como área de transición acústica, conforme a lo indicado en el informe de sostenibilidad ambiental, según lo cual se establece una franja de metros de ancho, como mínimo, desde la alineación oficial de las parcelas en la cual se prohíbe la edificación y el uso industrial en aquellos frentes que sean colindantes con zonas verdes o espacios libres.
- Usos de los espacios de retranqueo:

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos (viario interior)	Depósito de residuos no controlados
Carga y descarga	Obstaculización del paso de vehículos
Instalaciones auxiliares (incluido garita de control)	

Plantas bajo rasante: no se establecen retranqueos mínimos.

- E. Agregaciones y segregaciones: se permiten las agregaciones y segregaciones dentro de las condiciones de parcela mínima.

Art. 5.2.3. *Condiciones sobre el volumen.*

- A. Superficie edificable máxima:

- Parcela 1: 46.450,34 m²e (0,6417 m²/m²).
- Parcela 2: 21.797,21 m²e (0,6207 m²/m²).

- B. Ocupación máxima en planta de la superficie neta de parcela: 65 por 100.

- C. Altura máxima (plantas/metros): 15 metros hasta la parte inferior de la estructura de sustentación de la cubierta, pudiéndose rebasar dicha altura, con instalaciones y elementos no habitables necesarios para la actividad, en un porcentaje inferior al 20 por 100.

La actividad productiva o de almacenamiento deberá desarrollarse en una única planta.

Las oficinas al servicio de la actividad podrán alcanzar una altura máxima de tres plantas (B + II).

- D. Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano.

- E. Se permite la construcción de entreplantas destinadas a usos vinculados a la actividad principal, con una superficie construida no superior al 15 por 100 de la superficie construida total, computable a efecto del cálculo de la edificabilidad total de la parcela.

- F. Se permite el uso de la cubierta para instalaciones solares fotovoltaicas.

Art. 5.2.4. *Condiciones de la edificación.*—Se regirán por las condiciones generales contenidas en el Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la resolución de la Dirección General de Patrimonio.

Art. 5.2.5. *Condiciones estéticas y compositivas.*—Serán libres, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones generales del Plan General y de las establecidas en estas normas.

Art. 5.2.6. *Condiciones de uso y destino del suelo y la edificación.*

- A. El uso característico es el ejercicio de actividades en su clase industrial en la categoría de almacenamiento.

- B. Usos compatibles:

- a) Automóvil: compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV, V y IX en situación D y G.
- b) Residencial: se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante, prohibido en las demás categorías.

- c) Industrial y almacenaje: característico en su categoría 2.^a.
- e) Oficinas: compatible el grupo II, excepto estudios, en situación B, D y G. Solo para servicios administrativos de la empresa al servicio de la actividad productiva principal. Las oficinas al servicio de la actividad no podrán superar el 25 por 100 de la superficie construida destinada al uso compatible.
- f) Hostelería: compatible el grupo II, en situación B y G.

C. Usos prohibidos: los restantes no especificados.

Art. 5.2.7. *Plazas de aparcamiento.*—Es obligatorio disponer 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción dentro de la parcela privada.

Asimismo, se deberá reservar espacio suficiente para el desarrollo de las operaciones de carga y descarga en dimensión acorde con las necesidades funcionales de las instalaciones.

Capítulo 5.3

Condiciones particulares de la zona: servicios terciarios (STC)

Art. 5.3.1. *Definición y carácter.*

- A. Áreas afectas a edificaciones aisladas o adosadas destinadas al uso de servicios terciarios, tales como alojamiento temporal, hostelería, comercial, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, servicios de información, sede de empresas, oficinas, centros de educación no reglada y centros de investigación y desarrollo en edificio exclusivo.

Art. 5.3.2. *Condiciones sobre la ordenación.*

- A. Tipología de edificación: aislada o adosada, con ocupación limitada de la parcela.
- B. Parcelación: parcela mínima 1.500 metros cuadrados.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes, complementado con los planos técnicos de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D. Retranqueos: libres.

— Usos de los espacios de retranqueo:

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos (viario interior)	Depósito de residuos no controlados
Carga y descarga	Obstaculización del paso de vehículos
Instalaciones auxiliares (incluido garita de control)	

- E. Agregaciones y segregaciones: se permiten las agregaciones y segregaciones dentro de las condiciones de parcela mínima.

Art. 5.3.3. *Condiciones sobre el volumen.*

- A. Superficie edificable máxima: 3.677,57 m²e (1,9986 m²/m²).
- B. Ocupación máxima en planta de la superficie neta de parcela: 50 por 100.
- C. Altura máxima (plantas/metros): cuatro plantas/15 metros, hasta la parte inferior de la estructura de sustentación de la cubierta, pudiéndose rebasar dicha altura con instalaciones y elementos no habitables necesarios para la actividad.
- D. Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano.
- E. Se permite la construcción de entreplantas destinadas a usos vinculados a la actividad principal, con una superficie construida no superior al 15 por 100 de la superficie construida total.

Art. 5.3.4. *Condiciones de la edificación.*—Se regirán por las condiciones generales contenidas en el Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la resolución de la Dirección General de Patrimonio.

Art. 5.3.5. *Condiciones estéticas y compositivas.*—Serán libres, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones generales del Plan General y de las establecidas en estas normas.

Art. 5.3.6. *Condiciones de uso y destino del suelo y la edificación.*

- A. El uso característico es el definido en el apartado 5.3.1.
- B. Uso compatibles:
 - a) Automóvil: compatible en los grupos II y III en situación D.
 - c) Comercial: característico en los grupos I, II, III y IV, en cualquier situación.

- d) Oficinas: característico en grupos I y II, excepto estudios, en cualquier situación.
- e) Hostelería: característico en sus grupos I, II, III y IV, en cualquier situación.
- f) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión: compatible el grupo I, en cualquier situación, solo para el servicio del uso característico.
- g) Educativo: compatibles los grupos I y II, en cualquier situación.
- h) Sanitario-asistencial: compatible en grupos I y II, en situación B.
- i) Deportivo: compatible el grupo I, cualquier situación.

C. Usos prohibidos: los restantes no especificados.

Art. 5.3.7. *Plazas de aparcamiento.*—Es obligatorio disponer 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción dentro de la parcela privada.

Capítulo 5.4

Condiciones particulares de la zona: equipamientos y servicios (EQ)

Áreas afectas a edificaciones aisladas o adosadas destinadas al uso de servicios públicos, instituciones varias y práctica de actividades deportivas, tanto al aire libre como en espacios cubiertos en instalaciones de uso exclusivo, pudiéndose incluir en esta zona cualquier uso que establezca el Ayuntamiento de Alcalá de Henares para equipamientos y servicios públicos. Sus condiciones particulares corresponden con las establecidas en el capítulo 19, clave 40, y capítulo 20, clave 41, de las normas urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares.

Los equipamientos que se planteen en la zona deben ser compatibles con los establecidos en el artículo 10 del Decreto 78/1999, de la Comunidad de Madrid, para el área de sensibilidad acústica correspondiente según el estudio acústico:

Tipo III: área tolerable ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de hospedaje.
- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Uso recreativo.

Además de los anteriores, en esta zona se permitirá cualquier uso que establezca el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, siempre que sea compatible con dicho Decreto.

Capítulo 5.5

Condiciones particulares de la zona: zonas verdes y espacios libres (ZV)

Áreas de uso público permanentemente destinado al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que se autoriza la construcción de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados. Sus condiciones particulares corresponden con las establecidas en el capítulo 22, clave 50, y capítulo 23, clave 51, de las normas urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares. Además, en virtud del informe de Evaluación Ambiental:

- A. Se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- B. Se instalarán sistemas de riego automático, con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y una instalación de detectores de la humedad en el suelo.
- C. En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- D. Se delimitarán y tratarán las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter y, en especial, de los elementos lineales de protección de las infraestructuras. Solo podrán clasificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas de sensibilidad acústica tipo II, levemente ruidosa, según lo establecido en el Decreto 78/1999, de Ruido de la Comunidad de Madrid.

- E. Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- F. Las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos 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 esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- G. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución para su utilización en procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente las zonas verdes. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los doce meses.

Capítulo 5.6

Condiciones particulares de la zona; infraestructuras de comunicaciones y servicios urbanos (VG)

Art. 5.6.1. Definición y carácter.

- A. Áreas sobre las que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados y aquellas instalaciones que tienen como fin su servicio.

Art. 5.6.2. *Condiciones sobre el volumen.*—Las únicas edificaciones permitidas son las cubiertas de carácter exento que cubran las paradas de autobuses en las aceras y quioscos de periódicos, ONCE y de helados y chucherías o similares.

Art. 5.6.3. *Condiciones estéticas y compositivas.*—Las edificaciones permitidas se harán de tal manera que no imposibiliten el normal funcionamiento del elemento en que se sitúan y que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

Las dimensiones de los elementos del viario, tales como aceras, aparcamientos, etcétera, se regirán por las establecidas en el vigente Plan General de Alcalá de Henares.

Se fomentarán las plantaciones de especies autóctonas como filtro entre las infraestructuras viarias y el resto de la ordenación.

Capítulo 5.7

Condiciones particulares de la zona: servicios urbanos (infraestructuras eléctricas) (SU)

Art. 5.7.1. Definición y carácter.

- A. Terrenos destinados a instalaciones urbanas necesarias para el funcionamiento de los usos principales del ámbito, en concreto, centros de transformación, que se localizarán en terrenos de propiedad privada.

Art. 5.7.2. Condiciones sobre la ordenación.

- A. Tipología de edificación: aislada.
- B. Parcelación: no se establece parcela mínima, debiendo en todo caso cumplir con las determinaciones exigidas por las compañías suministradoras.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes, complementado con los planos técnicos de perfiles longitudinales y secciones transversales y las determinaciones establecidas por las compañías suministradoras.

Art. 5.7.3. Condiciones sobre el volumen.

- A. Ocupación máxima en planta de la superficie neta de parcela: 55 por 100.
- B. Altura máxima (planta/metros): una planta/3 metros de altura de cornisa.
- C. La edificación sobre rasante no computará a efectos de edificabilidad, debiendo ser esta en todo caso de elementos normalizados.

Art. 5.7.4. *Condiciones de la edificación.*—Las infraestructuras eléctricas que se planteen en la zona deberán cumplir con lo establecido en el artículo 3.2.8 de las presentes normas.

Art. 5.7.5. *Condiciones de uso y destino del suelo y la edificación.*

- A. El uso característico es el definido en el apartado 5.8.1, quedando prohibidos los restantes usos.

**Informe definitivo de análisis ambiental (artículo 21 de la Ley 2/2002)
emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería
de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio REG 1 marzo 2012**

2.1. Recursos hídricos. La documentación del Plan de Sectorización deberá incorporar y tener en cuenta, para la aprobación provisional del Plan de Sectorización del Sector 117, las siguientes consideraciones:

- Tal y como recoge el informe del Canal de Isabel II, de 26 de octubre de 2011, las aguas pluviales recogidas en las dos parcelas de uso industrial, la parcela de equipamientos y las zonas verdes (excepto la ZV-1) del sector deberán disponer de un tanque de tormentas para laminar la lluvia para un período de retorno de diez años. En cualquier caso, y si bien se aporta documentación específica de la ubicación del tanque de tormentas, “Saji”, como informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se estará a lo que determine el Canal de Isabel II.
- Deberá realizarse el sellado de pozo agrícola existente en el sector, asegurándose la ausencia de contaminación del acuífero libre y continuo existente bajo el ámbito de estudio, que está en continuidad hidráulica con el río Henares, tal y como afirma el propio informe de sostenibilidad ambiental.
- La reutilización de aguas residuales depuradas para el riego de las zonas verdes.

2.2. Efectos ambientales de infraestructuras. Líneas eléctricas e infraestructuras viarias:

- Trazado de las infraestructuras eléctricas: el informe previo de análisis ambiental, de 6 de marzo del 2009, establecía la obligatoriedad del cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas y la justificación del cumplimiento de dicho Decreto.

2.5. Calidad hídrica. Visto el informe del ente gestor de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de la Comunidad de Madrid y de acuerdo con el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio del resto de condiciones del presente informe ni del informe de la Confederación Hidrográfica de la Cuenca del Tajo en el ámbito de sus competencias, el Plan de Sectorización del Sector 117 de Alcalá de Henares, deberán cumplir todas las condiciones establecidas en el informe del Canal de Isabel II de 26 de octubre de 2011, adjunto al presente informe, con las siguientes precisiones:

- Respecto a la depuración de las aguas residuales:

De acuerdo con los datos aportados y según las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el caudal de vertido de aguas residuales que genera la actuación es de 509 m³/día.

En la actualidad, el municipio de Alcalá de Henares depura sus aguas residuales en el Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”, compuesto por dos estaciones depuradoras denominadas “Alcalá Este” y “Alcalá Oeste”, conectadas entre sí mediante un emisario de interconexión. Este sistema se encuentra cerca del límite de su capacidad, por lo que se deberá ampliar la capacidad de tratamiento del sistema de depuración existentes o ejecutar una nueva EDAR en el término municipal de Alcalá de Henares.

Transitoriamente, el caudal de vertido generado por el Plan de Sectorización del Sector 117 podrá ser admitido en el actual sistema de depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”, depurándose en la EDAR “Alcalá Oeste”.

- Respecto a la red de saneamiento:

De acuerdo a la documentación remitida, la red de saneamiento interior propuesta para el Sector 117 es de tipo separativa.

Las aguas residuales procedentes de todo el ámbito (dos parcelas de uso industrial, parcela de uso terciario y parcela de equipamientos) se deberán conectar al colector unitario de la red de alcantarillado municipal existente al norte del ámbito, con la debida autorización municipal.

Las aguas pluviales de la parcela de uso terciario (STC), el viario del sector (VG) y la zona verde (ZV-1) situada al norte del ámbito y colindante con el varío, podrán verter al mismo colector unitario situado al norte del ámbito, también con la debida autorización municipal.

Las aguas pluviales recogidas en las dos parcelas de uso industrial (IND-1 e IND-2), la parcela de equipamientos (EQ) y el resto de zonas verdes del sector, deberán disponer de un tanque de tormentas para laminar la lluvia para un período de retorno de diez años.

Se recuerda que no deberán incorporarse a instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Igualmente, se deberá cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

- Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

El desarrollo del Sector 117 de Alcalá de Henares requerirá la construcción de nuevas infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración, que deberán ser financiadas por los promotores de esta actuación, conforme se establece en el artículo 21 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en el capítulo III del título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

La ejecución y cofinanciación de estas infraestructuras básicas de saneamiento y depuración deberán definirse y valorarse en un convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, que se debe suscribir entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y el Canal de Isabel II, en el que se contemple la ampliación de la capacidad de tratamiento del sistema de depuración existente o la construcción de una nueva EDAR en el término municipal.

2.6. Contaminación acústica. El informe previo de análisis ambiental de marzo de 2009 señalaba una serie de condiciones en relación con el cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica, deberá justificar y verificar el cumplimiento del Decreto 78/1999, asegurando el cumplimiento del mismo mediante la incorporación de las oportunas medidas preventivas y/o correctoras que, en su caso, fueran necesarias si cambiaran las condiciones urbanísticas del ámbito.

2.8. Estudio de generación y gestión de los residuos urbanos. El informe previo de análisis ambiental establecía una serie de prescripciones respecto a la generación y gestión de los residuos urbanos, que han sido considerados y aportados en la documentación presentada para la aprobación provisional del Plan de Sectorización del Sector 117, que en todo caso deberá cumplir con la legislación sectorial vigente y, en particular, las directrices establecidas en la estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid 2006-2016 para cada uno de los Planes de Residuos específicos que contempla.

2.9. Normativa urbanística. En el apartado 1.10 “Normas e instrucciones urbanísticas” del Plan de Sectorización del Sector 117, se recoge, dentro del título 3 “Normas de edificación”, el capítulo 3.2 de “Medidas generales de protección del medio ambiente”, que indicaba expresamente el informe previo de análisis ambiental.

2.10. Plan de Vigilancia Ambiental. La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las medidas contenidas en el estudio de incidencia ambiental y las condiciones del presente informe, en particular, las establecidas para el control y seguimiento del patrimonio histórico y cultural del ámbito de estudio, de forma que se cumplan las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el propio estudio de incidencia ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.

- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio de incidencia ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de las definidas en el estudio de incidencia ambiental o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el Plan de Vigilancia Ambiental se incluirán en los informes correspondientes.

Cualquier modificación de lo contemplado en el informe de sostenibilidad ambiental y sus anexos correspondientes, así como el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación del órgano ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior, el órgano ambiental podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el estudio de incidencia ambiental y en la presente resolución o, en su caso, variar la periodicidad o en el contenido de los informes.

2.12. Conclusiones finales. Conforme a lo detallado en el presente informe, se extraen a continuación las condiciones ambientales para el Plan de Sectorización del Sector 117 de Alcalá de Henares.

- Se estará a lo dispuesto en los informes favorables de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 15 de enero de 2010 y 18 de octubre de 2011, respectivamente, con las prescripciones particulares que dichos informes establecen, condicionándose las obras de ejecución del Plan de Sectorización a un control arqueológico de los movimientos de tierra y el hallazgo de nuevos restos arqueológicos, que, en cualquier caso, se deberán notificar a la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- Se estará a lo dispuesto en las condiciones que, para el saneamiento y la depuración, fija el informe del Canal de Isabel II.
- El Ayuntamiento de Alcalá de Henares verificará el cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Debe incluirse en la documentación del Plan de Sectorización las aclaraciones recibidas en las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares a la propuesta de informe definitivo.
- Deber recogerse en la normativa urbanística las conclusiones y condiciones del informe de sostenibilidad ambiental y del presente informe.
- La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las medidas contenidas en el estudio de incidencia ambiental y las condiciones del presente informe.

Alcalá de Henares, a 6 de mayo de 2013.—El secretario general (firmado).

(02/8.481/12)

