

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

69

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20 de octubre de 2020 adoptó el siguiente acuerdo:

”1. La aprobación definitiva del texto refundido de la Modificación del Plan Parcial del Sector 30-B del P. G. O. U., promovido por la Junta de Compensación del Sector.

2. Proceder a la publicación, junto con las Ordenanzas, del acuerdo sobre aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley del Suelo con indicación de haberse procedido previamente al depósito de la correspondiente Modificación del Plan Parcial en el registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio”.

Asimismo, se procede a la publicación de la normativa del Plan Parcial:

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO

Vigencia, contenido y efectos

Artículo 1. *Objeto y ámbito territorial.*—1. El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo de las determinaciones de planeamiento reflejado en el P. G. O. U. de Alcalá de Henares, en el ámbito del Sector 30-B.

2. Este Plan Parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo, hechas en este artículo y en los sucesivos lo son a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *Relación con el planeamiento superior.*—En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas y Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General y la Legislación y Normativa cuyo rango sea superior al del Plan Parcial o al Plan General, en su caso.

Art. 3. *Vigencia y obligatoriedad.*—1. Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un plan de igual o superior rango.

2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.

Art. 4. *Carácter y sistemas de actuación.*—El presente Plan Parcial se entiende de ejecución privada por compensación a iniciativa de los propietarios (ejecución directa por los propietarios del Sector), según el artículo 106 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001).

Art. 5. *Documentación del Plan Parcial.*—1. La documentación del P. P. consta de los siguientes documentos:

- 1) Memoria informativa, memoria descriptiva y justificativa.
- 2) Organización y gestión de la ejecución (plan de etapas y sistema de ejecución).
- 3) Estudio o informe relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento, de conformidad a la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- 4) Normas urbanísticas.
- 5) Estudio económico financiero y plan de etapas.
- 6) Anexos.
- 7) Planos de ordenación pormenorizada (de información y proyecto).

2. Todos estos documentos forman parte integrante del P. P. sus disposiciones son determinantes del mismo.

Art. 6. *Interpretación de los documentos.*—1. Las ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la memoria.

2. El P. P. presenta determinaciones con carácter vinculante y con carácter indicativo. Las primeras, vinculantes, presentan instrucciones precisas que habrán de ser atendidas en todo en los proyectos que desarrollen el P. P. Las segundas, indicativas, tienen el carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante demostración expresa de la conveniencia y oportunidad y de la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adopte. De no mediar dicha demostración expresa, o de no estimarse suficientes los argumentos aportados, deberán respetarse las determinaciones indicativas.

3. Salvo en los casos en que expresamente lo indiquen estas normas en orden a interpretar cualquier duda se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos:

- Cuantificación en ordenanzas.
- Cuantificación en memoria.
- Documentos gráficos, planos o esquemas.
- Textos explicativos y descripciones en la memoria.

4. En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala primarán sobre los de menor escala.

5. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresa, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.

6. En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:

- Trazado y tipo de viario.
- Condiciones y características generales de las redes.

7. Tendrán carácter indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:

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

Art. 7. *Remisión al planeamiento general.*—A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas ordenanzas se remiten a:

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

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

TÍTULO SEGUNDO

Desarrollo y ejecución del planeamiento

Art. 8. *Competencias.*—1. La tramitación y aprobación del presente P. P. corresponderá al Ayuntamiento.

2. Al Gobierno Central, a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento les corresponde la ejecución de los elementos de sistemas generales y dotaciones de acuerdo con las atribuciones respectivas y con las precisiones recogidas al efecto en el P. G. O. U. y en el plan de etapas y estudio económico-financiero del presente P. P.

Art. 9. *Desarrollo: planes especiales, estudios de detalle, proyecto unitario.*—Al objeto de implementar, detallar o completar determinaciones de este P. P. podrán formularse estudios de detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en la L. S. y a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 34 (agrupaciones) de estas normas urbanísticas. La delimitación y alcance de los mismos se atenderá en lo general a lo dispuesto en el artículo 10 de esta normas, y en lo particular a lo indicado para ciertos ámbitos en el título 4 de estas normas.

Art. 10. *De los estudios de detalle.*—1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación y de las áreas libres privada fijadas por el P. P. podrán variarse mediante estudio de detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- No estar explícitamente prohibida por el P. P. la redacción de estudio de detalle.
- Respetar los condicionantes explícitos vinculantes que hubieran sido fijados por el P. P. para el ámbito correspondiente.
- No suponer variación en las condiciones de edificabilidad, total y por usos, ni en el régimen de usos.
- No incrementar el número de plantas ni la altura de la edificación permitidos por las ordenanzas.
- No alterar la disposición, carácter, forma o superficie de los espacios libres públicos, ni privados vinculantes, ni de las áreas dotacionales señaladas por el P. P., pudiendo por el contrario ampliarlas en superficie sin incrementar su edificabilidad.
- No suponer la apertura de viario público no previsto en el P. P.

2. Deberán además cumplir las limitaciones e instrucciones adicionales fijadas para los estudios de detalle en las condiciones particulares de zona de estas normas.

3. Será de aplicación en todo caso lo indicado por la normativa aplicable.

Art. 11. *De los proyectos unitarios.*—Cualquier desarrollo edificatorio de la parcela que tenga el carácter de mínima ha de realizarse bajo el concepto de proyecto unitario; entendiendo por tal aquel que define la edificación a desarrollar, en una o varias fases de ejecución, de la parcela en cuestión.

Art. 12. *Polígonos.*—El Plan Parcial (P. P.) propone el desarrollo del sector como una única unidad de ejecución.

Art. 13. *Proyecto de urbanización.*—El diseño de viario en el proyecto de urbanización ha tenido en cuenta la jerarquización viaria señalada en el plano de este P. P. y ha cumplido las condiciones de diseño especificadas en el P. G. O. U., en lo que sea de aplicación.

Art. 14. *Licencias.*—1. Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en la normativa urbanística.

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

Art. 15. *Condicionantes de otorgamiento de licencias.*—1. El ejercicio de la facultad de edificación quedará regulado por lo dispuesto en la normativa urbanística y en las normas del P. G. O. U.

2. Podrá otorgarse la licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garanticen la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la urbanización.

TÍTULO TERCERO

Régimen urbanístico del suelo

Capítulo 1

Ordenación pormenorizada

Art. 16. *Ordenación pormenorizada: definición.*—1. El plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de: calificación del suelo; asignación de edificabilidad y ocupación en planta.

2. La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estos tres condicionantes, primando la más restrictiva en caso de diferencias.

Art. 17. *Calificación del suelo: zonas.*—1. El plan realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas.

2. El plan califica como zonas para “usos dotacionales” aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad y espacios libres, y de equipamientos y servicios, sean públicos o privados.

3. El plan califica como zonas para usos “no dotacionales” los demás suelos en los que los particulares de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.

4. Se entiende por “zona” el ámbito continuo o discontinuo, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

5. El ámbito cubierto por el P. P. se ha dividido en zonas identificadas en los planos de ordenación pormenorizada (proyecto) en trama identificatoria y con los usos que se indican a continuación:

- Industrial productivo-logístico.
- Social + comercial + deportivo.
- Espacio público.
- Viario local.
- Vías pecuarias.
- Redes supramunicipales.

Art. 18. *Asignación de edificabilidad.*—1. Las condiciones particulares de estas normas fijan la edificabilidad de un área mediante índices de edificabilidad, expresada en metros cuadrados o cúbicos construidos por metro cuadrado de suelo.

2. Conforme a la forma en que se hay definido, la edificabilidad máxima de un área será la resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente.

3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.

4. El proyecto de parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados o cúbicos construidos totales y por uso.

Art. 19. *Definiciones generales.*—En el ámbito del Plan Parcial registrarán como definiciones generales, las recogidas en estas normas y subsidiariamente en el P. G. O. U.

Art. 20. *Definiciones particulares.*—En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las definiciones particulares de estas normas, siendo complementadas con las expresadas en el P. G. O. U.

Art. 21. *Condiciones generales.*—En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las condiciones establecidas por el P. G. O. U. con las determinaciones exigencias o precisiones que se establecen en las presentes Normas.

Art. 22. *Condiciones de ordenación.*—Registrarán las siguientes condiciones y definiciones:

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

2. Linderos en parcelas especiales: en parcelas de esquina se entiende como frente su dimensión menor y como fondo el lindero opuesto.

3. Envoltente de alineaciones: se denomina así la superficie formada en cada manzana por la cota que sea más alta en cada punto de las superficies regladas formadas por el deslizamiento de rectas a lo largo de las rasantes en los pares de alineaciones exteriores opuestas.

4. Rasante del terreno: a efectos de la aplicación de las limitaciones de altura del P. G. O. U. y demás casos en que fuera de aplicación, se entiende por rasante del terreno la cota aritmética de terminación de las superficies no ocupadas por edificación conforme queden definidas en el proyecto de edificación de cada parcela.

Art. 23. *Condiciones de la superficie edificable.*—Condiciones y definiciones adicionales:

1. Cómputo de superficie construida: se computará conforme establece el P. G. O. U. excluyendo la superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1,50 m.

2. Altura de la edificación: se entenderá medida desde la rasante del terreno hasta la arista de coronación.

3. Cómputo de la altura de la edificación: se realizará desde la rasante del terreno.

4. Cubiertas de la edificación: con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una inclinación de treinta grados sexagesimales (30°) respecto a la línea de cornisa de la planta cubierta salvo que las ordenanzas particulares interpusiesen mayores limitaciones. El origen o arista inferior de la cubierta podrá como máximo situarse a un metro por encima de la línea de cornisa de la planta a la que cubra.

5. Plantas: las definiciones de plantas de sótano, semisótano y bajo se entenderán referidas a la rasante del terreno. El techo del semisótano (cara inferior del forjado) podrá superar la línea de rasante en un metro. Las cuales no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

6. Edificabilidad bajo cubierta: la superficie ocupable bajo cubierta no computará al efecto de número de plantas pero sí a efectos de edificabilidad conforme al punto 1 de este artículo.

7. Cuerpos volados cerrados: no se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos.

8. Línea de fachada: línea correspondiente a la proyección vertical de la línea de fachada.

9. Línea de edificación vinculante: cuando el P. P. en sus planos o normas o los estudios de detalle señalan línea de edificación vinculante, el plano de fachada debe situarse en ella en al menos tres cuartas partes de su longitud. Las diferencias entre plano de fachada y línea de edificación vinculante sólo podrán deberse a: retranqueos parciales; cortes en la edificación definidos en el punto 10 de este artículo; patios abiertos a fachada cuyo fondo no exceda a seis metros, ciñéndose en lo demás al P. G. O. U. y los estudios de detalle.

10. Líneas de edificación indicativas: en determinados casos las normas, los planos de ordenación pormenorizada o los estudios de detalle pueden señalar líneas de edificación indicativas, con el alcance descrito en el artículo 6.2 de estas Normas. En los casos en los que el P. P. no señala expresamente líneas de edificación, vinculantes o indicativas, se entenderán como líneas de edificación indicativa:

- Una línea paralela a la alineación exterior, situada a la separación mínima al frente de parcela que hubiera sido fijada por estas Normas para la zona correspondiente.
- El límite interior del área de movimiento, si hubiera sido fijado expresamente.

11. Cortes en la edificación: se considera como corte en la edificación una discontinuidad entre cuerpos edificados que por sus características no puede quedar sujeta a las reglas de separación de bloques, sino al régimen de patios. Estarán sujetas al siguiente régimen:

- Solo podrán darse cortes cuando los cortes de edificación situados a cada lado corresponden a un mismo proyecto unitario.
- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
- La anchura y altura de los cortes se medirán conforme, y estarán sujetas a, lo establecido para patios por el P. G. O. U. u ordenanzas de aplicación.
- La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.
- La posibilidad de utilización de los cortes para iluminación y ventilación de estancias, piezas habitables o escaleras, será establecida para patios de parcela por el P. G. O. U. o normativa aplicable, tomando como dimensiones en planta las definidas en los dos epígrafes precedentes.
- La iluminación o ventilación obtenidas para estancias que abran a cortes no confieren a la vivienda o local el carácter de exteriores.
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales, y accesos para vehículos de emergencia si su anchura es igual o superior a cinco metros.

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

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

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

Art. 24. *Elementos fijos de los proyectos.*—Los proyectos de edificación deberán respetar los elementos fijos que, a tal efecto, hubiesen sido señalados por el proyecto de urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 31.1 de estas Normas.

Art. 25. *Condiciones ambientales.*—1. Serán de aplicación las condiciones fijadas por el P. G. O. U. y la normativa sectorial aplicable a las distintas infraestructuras y servicios.

2. El proyecto de urbanización podrá incluir normativa complementaria que detalle condiciones ambientales relacionadas con las infraestructuras por él abordadas que habrían de ser atendidas en la ejecución de la edificación y/o sus instalaciones.

Art. 26. *Relación parcela-edificación: proyecto unitario.*—1. En determinados casos señalados expresamente por el Plan Parcial, la edificación de cada parcela se debe realizar mediante proyecto unitario.

2. El proyecto unitario podrá prever la edificación por fases, en cuyo caso podrá especificar:

- El tratamiento que habrá de darse a las superficies a ocupar por las fases posteriores a la primera en tanto no se lleven a cabo dichas fases.
- El tratamiento de las superficies o elementos de edificación a los que se proyecta adosar edificaciones de fases sucesivas.

3. Una vez ejecutada una fase podrán presentarse reformados de proyecto de las fases sucesivas.

Art. 27. *Cómputo de edificabilidad.*—1. En el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el P. G. O. U. con las mayores precisiones expresadas en los siguientes puntos.

2. En terrazas y cuerpos volados no computará la superficie ocupada por jardineras cuyo tamaño y diseño impidan el uso para otro fin que no sea el de su plantación.

3. No se computará la superficie ocupada para la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas por estas ordenanzas.

4. No computará la construcción bajo rasante (sótanos y semisótanos). Ni la planta baja porticada, salvo el espacio de ésta ocupado por vestíbulos y portales.

5. No computará la construcción bajo rasante (sótanos y semisótanos). Ni la planta baja porticada, salvo el espacio de ésta ocupado por vestíbulos y accesos.

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

Art. 28. *Condiciones de la dotación y servicios del edificio.*—Será de obligado cumplimiento lo establecido en el P. G. O. U. con la siguiente condición adicional:

Reserva de plazas de aparcamiento para minusválidos: los proyectos de edificación en cada parcela reservarán al menos un 2 por 100 de las plazas para el uso exclusivo de minusválidos con una dimensión mínima de 3,5 × 4,5 m.

Art. 29. *Seguridad frente a incendios.*—1. La edificación y el acondicionamiento de las áreas ajardinadas se dispondrá de tal forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos a al menos tres metros de distancia de todas las fachadas exteriores.

2. Si existen elementos construidos bajo la rasante del espacio de maniobra de aproximación, su estructura se proyectará considerando las sobrecargas del vehículo para extinción de incendios.

Art. 30. *Condiciones de la urbanización.*—Con sujeción a lo establecido en el P. G. O. U. y dentro de lo fijado por los artículos 6 y 13 de estas normas, el proyecto de urbanización desarrollará fielmente el contenido del P. P. con sujeción a lo establecido al efecto por el reglamento de planeamiento y por el P. G. O. U. Cumplirá además las siguientes precisiones adicionales:

1. Viario: incluirá previsiones para la compatibilización de las conducciones bajo acera de las distintas conducciones.

2. Aparcamiento en vía pública: preverá al menos un 2 por 100 redondeado a mayores de plazas para minusválidos, de conformidad con lo establecido por el reglamento de planeamiento.

3. Recogida de residuos sólidos: podrá prever las condiciones específicas de diseño a que habrán de ceñirse los depósitos de residuos sólidos.

4. Señalización: podrá establecer las condiciones específicas de diseño a que habrá de adecuarse la construcción de los elementos fijos y móviles de señalización incluyendo:

- Señalización vertical viaria.
- Señalización horizontal viaria.
- Mobiliario urbano.

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

Capítulo 2

Condiciones y definiciones generales de los usos del suelo

Art. 31. *Condiciones generales de los usos.*—1. En el ámbito del P. P. serán de aplicación las presentes normas complementadas con las condiciones generales de los usos incorporados en el P. G. O. U.

2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se definen en las presentes normas, complementadas con lo dispuesto al efecto en el P. G. O. U.

3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en característicos y compatibles permitidos, e incompatibles. Se consideran incompatibles y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de la zona.

4. En cualquier caso se estará a lo que disponga la normativa sectorial aplicable a cada caso.

Art. 32. *Aparcamientos.*—En aquellas zonas o áreas en las que el P. P. establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por el P. G. O. U. serán de aplicación las obligaciones fijadas por el P. P.

Capítulo 3

Condiciones generales de la parcelación

Art. 33. *Parcelación.*—1. La parcelación del P. P. supone la aprobación simultánea de la parcelación en él definida.

2. El proyecto de parcelación deberá precisar la superficie, edificabilidad y ocupación máxima de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad y ocupación fijados por el P. P.

3. Los proyectos de parcelación podrán tener como ámbito:

- Una o más parcelas cuyos límites coincidan con los fijados en este P. P.
- Los que resulten de la aplicación del artículo 36 de estas normas.

Art. 34. *Agregación de parcelas.*—1. Como el P. P. no establece parcelas máximas podrán agregarse parcelas adyacentes, siempre que la parcela agregada tenga como límites de edificabilidad y ocupación los resultantes de sumar los de las parcelas que en ella se agregan.

2. Podrán agregarse parcelas pertenecientes al mismo tipo de uso, sea cual sea el nivel fijado en el P. P. siempre que se respete lo estipulado en el punto 1 precedente.

3. Cuando del resultado de una agrupación resulte una parcela superior a 10.000 m². será preciso desarrollar un estudio de detalle en el caso de que se proyecte más de un edificio dentro de la misma al objeto de analizar los accesos a las distintas edificaciones desde el viario público.

Art. 35. *Subdivisión de parcelas.*—Por la definición del P. P. o por las agregaciones permitidas en el artículo 34 de esas normas, pueden darse parcelas cuya superficie exceda a la de dos o más parcelas mínimas. En estos casos podrá realizarse su subdivisión siempre que se cumplan las condiciones correspondientes de aplicación a cada una de las parcelas resultantes.

Art. 36. *Redefinición de parcelario.*—Además de las agregaciones y subdivisiones a que hacen referencia los artículos 34 y 35, los proyectos de parcelación tendrán libertad de redefinir el parcelario con sujeción en todo caso a las condicionantes fijadas en estas normas.

TÍTULO CUARTO

Condiciones particulares de las zonas

Capítulo 1

Condiciones particulares comunes a todas las zonas

Art. 37. *Definición y aplicación.*—1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.

2. En lo que se quede establecido por ellas, serán de aplicación las condiciones generales de estas normas y, el P. G. O. U.

3. En todo caso se deberá cumplir la normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

Art. 38. *Obras admisibles.*—1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición.

2. En los edificios que se construyan en ejecución del P. P., se admitirán las obras en los edificios (remodelación, renovación, mantenimiento y ampliación de la edificación) con sujeción a los límites establecidos en el presente P. P.

3. En todo caso las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fueran de aplicación, así como las condiciones generales de esas normas y del P. G. O. U.

Capítulo 2

Condiciones particulares de la zona de industria productiva-logística

Art. 39. *Definición.*—Se define como uso industrial productivo-logístico el correspondiente a los establecimientos dedicados a la fabricación, obtención y transformación de productos, así como su almacenamiento y preparación, incluso el envasado, transporte y distribución de estos productos y las materias primas; el almacenaje de bienes industriales y su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

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

Se consideran incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Se consideran también actividad industrial aquellas en la que se proceda a la venta o tasación al por menor de lo almacenado o producido siempre que, la superficie destinada a la venta, no supere el 15 por 100 de la superficie edificada del uso industrial de la parcela.

Art. 40. *Alineación y rasantes.*—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas.

Art. 41. *Retranqueos.*—Serán de diez metros a frente de solar, y de cinco metros a los restantes linderos. No obstante, y siempre que medie mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, estos retranqueos podrán reducirse, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación que se establezca para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a) El espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> - Ajardinamiento - Ajardinamientos - Paso de Vehículos - Carga-descarga 	<ul style="list-style-type: none"> - Almacenaje de cualquier tipo - Instalaciones auxiliares - Construcciones auxiliares (*) - Depósito de residuos no controlados - Obstaculización del paso de vehículos (*) Se permite garita de control

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

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> - Ajardinamiento - Aparcamientos - Paso de vehículos - Carga-descarga - Instalaciones auxiliares, como silos de almacenaje de materias primas 	<ul style="list-style-type: none"> - Obstáculos paso de vehículos - Construcciones auxiliares - Depósito de residuos no controlados - Almacenamiento

Art. 42. *Parcelas máxima y mínima.*—No se limita la superficie máxima de parcela, pudiendo contemplarse la existencia de una parcela única.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 m², quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscri-

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

Art. 43. *Frentes de parcela.*—El frente mínimo será de 15 metros a la alineación oficial de fachada. No se fija el frente máximo.

Art. 44. *Superficie de ocupación máxima.*—Será del 80 por 100 de la superficie neta de la parcela.

Art. 45. *Alturas de la edificación.*—La altura máxima de la edificación será de 15 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas normas urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo y logístico no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 40 por 100 de la ocupación máxima. Entre dichos elementos técnicos se cuentan, los silos robotizados de almacenaje, las torres de refrigeración o vinculadas a la producción, etc. Cuando estos cuerpos sean habitables su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

Art. 46. *Edificabilidad.*—Será de 1,044 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Art. 47. *Condiciones de diseño.*—1. Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

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

Art. 48. *Usos pormenorizados de la edificación.*—El uso característico de productivo-logístico es el definido en el artículo 39 de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) Automóvil. Compatibles todos los grupos, en situación G. Prohibido en las demás situaciones.
- b) Residencial. Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.
- c) Industrial almacenaje y logístico. Uso pormenorizado.
- d) Comercial. Compatible el grupo VII, situaciones F. y G. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas. Compatible el grupo II en situación D., E., F. y G. sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades principales. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Hostelería. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- h) Educativo. Compatible en grupo V, situación G. solo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial. Prohibido en todos los demás casos.
- i) Sanitario-asistencial. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- j) Religioso. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) Deportivo. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- l) Espacios libres y zonas verdes. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos. Compatibles los grupos I y III, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.
- n) Red viaria. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Capítulo 3

Condiciones particulares industria nido

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

Capítulo 4

Condiciones particulares de la zona deportivo intensivo

Art. 59. *Definición.*—Regula los usos y construcción de instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas, tanto al aire libre como en espacios cubiertos.

Art. 60. *Alineaciones, rasantes y retranqueos.*—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de la fachada.

Serán de 5 metros a cualquier lindero del solar.

Art. 61. *Parcela mínima y frentes de parcela.*—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 m².

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

Art. 62. *Superficie de ocupación máxima y alturas de la edificación.*—Sera del 25 por 100 de la superficie neta de la parcela. La altura de la edificación será de 8 metros. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva se destinara la edificación necesitase una mayor altura, deberá justificarse este extremo, pudiéndose rebasar la altura máxima dentro de un gálibo de 45º a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

Art. 63. *Edificabilidad.*—Será de 0,8 metro m²/m², medidos sobre la parcela neta.

Art. 64. *Usos pormenorizados de la edificación.*—El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 70, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado (las referencias se hacen a las claves del P. G. O. U.):

- a) Automóvil. Compatible el grupo I. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- c) Industrial y almacenaje. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- d) Comercial. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- e) Oficinas. Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico al servicio de la instalación deportiva.
- f) Hostelería. Compatibles los grupos I y II, sólo al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Socio-cultural, espectáculos y salas de reunión. Compatibles los grupos I y II. Prohibido en todos los demás casos.
- h) Educativo. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- i) Sanitario-asistencial. Prohibido en todas sus categorías y situaciones, excepto en las facilidades sanitarias al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica.
- j) Religioso. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) Deportivo. Característico en grupos I y II, cualquier situación.
- l) Espacios libres y zonas verdes. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) Red viaria. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Capítulo 5

Condiciones particulares para la zona de equipamientos y servicios

Art. 65. *Definición.*—Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

Art. 66. *Alineaciones y rasantes.*—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el Plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

Art. 67. *Retranqueos.*—Serán de 5 metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 metros a los restantes linderos pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 68. *Parcela mínima.*—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 metros cuadrados.

Art. 69. *Frentes de parcela.*—El frente mínimo será de 20 metros. El frente máximo no se fija.

Art. 70. *Superficie de ocupación máxima.*—Será del 50 por 100 de la superficie neta de la parcela.

Art. 71. *Alturas de la edificación.*—La altura máxima de la edificación será de 12 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas normas urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por 100 de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Art. 72. *Edificabilidad.*—Será de un metro cuadrado por metro cuadrado medidos sobre parcela neta.

Art. 73. *Usos pormenorizados de la edificación.*—El uso característico de esta claves es el definido en el artículo 65, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado, que figura a continuación:

- a) Automóvil. Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX, situación G, para usos característicos M y P. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial. Compatibles los grupos I, II y III, situaciones A, E, F y G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.
- c) Industrial y almacenaje. Compatible la categoría 2.^a, en situación G, para uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Comercial. Característico el grupo V, en situación G, sólo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas. Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico M.
- f) Hostelería. Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, como parte del programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Característico en grupos I, II y III, situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- h) Educativo. Característico en grupos I, II y III, en situaciones F y G.
- j) Religioso. Característico en grupos I y II, situaciones A y F.
- k) Deportivo. Característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.
- l) Espacios libres y zonas verdes. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos. Característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación H; y el grupo III, en situación. Prohibido en todos los demás casos.
- n) Red viaria. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Capítulo 6

Condiciones particulares para las zonas de espacios públicos libres y viario local y centros de transformación

Art. 74. *Definiciones y ámbito.*—Es el uso correspondiente a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias, al servicio del recreo y esparcimiento, y de acceso a las diversas parcelas del sector.

Art. 75. *Edificabilidad y condiciones particulares.*—1. En la zona de espacios libres (grado 2) será de aplicación lo especificado al efecto en el artículo 6.23 del P. G. O. U. de Alcalá de Henares con la salvedad hecha en el punto 4 de este artículo.

2. Los centros de transformación, a que hace referencia el artículo 53.7 del reglamento de planeamiento estatal, se ubicarán en los lugares que al efecto se señalen en el proyecto de urbanización con sujeción a las siguientes condiciones: coherencia con los esquemas de redes incorporados en el Plan Parcial; posibilidad de implantación sobre rasante en espacios libres con sujeción a lo expresado en el punto 1 del siguiente artículo; posibilidad de implantación, bajo rasante en espacios libres y sistemas generales, sin limitación global de edificabilidad; altura máxima permitida sobre rasante de una planta y tres metros de línea de cornisa.

Art. 76. *Usos característicos y permitidos.*—Serán los que específicamente establece el P. G. O. U. para la clave 51, espacios libres (grado 2) en su artículo 6.23, salvo en la edificabilidad que será en este sector de 0,01 m²/m².

TÍTULO QUINTO

Condiciones particulares de desarrollo, gestión y régimen del suelo

Art. 77. *Cesiones: ámbitos y obligaciones de urbanización y ejecución.*—1. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos correspondientes a:

- a. Viario local.
- b. Equipamientos y servicios públicos.
- c. El 10 por 100 del aprovechamiento medio del Sector.

2. Los terrenos correspondientes a la cesión de aprovechamiento lucrativo se fijarán en el proyecto de reparcelación para el que el señalamiento que se incluye en el P. P. tendrá carácter de directriz.

3. Los terrenos de cesión obligatoria (el 10 por 100) se cederán debidamente urbanizados, no así los excesos que deberán soportar los gastos de urbanización.

Art. 78. *Sistema de actuación.*—El sistema de actuación del P. P. será el de compensación.

Art. 79. *Mantenimiento de la urbanización.*—1. Se constituirá por los propietarios una entidad urbanística colaboradora para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones o instalaciones de los servicios públicos.

2. Entre tanto se constituye la entidad urbanística colaboradora las funciones correspondientes serán ejercidas por los promotores del P. P. que estarán facultados, cuando se trate de servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, para imponer y recaudar de los propietarios de terrenos las contraprestaciones correspondientes.

TÍTULO SEXTO

Condiciones de usos en las vías pecuarias

Art. 80. *Condiciones generales.*—Las vías pecuarias son redes supramunicipales, calificadas como “redes supramunicipales vías pecuarias espacio libre protegido”, y su uso es el de “vía pecuaria”. El uso vías pecuarias se ajustará a los establecido por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

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

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

Art. 81. *Interferencias de vías pecuarias con viario rodado.*—Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

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

do la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

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

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

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

Art. 82. *Modificaciones del trazado de vías pecuarias.*—Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Art. 83. *Infraestructuras lineales que afectan a las vías pecuarias.*—Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”), de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Art. 84. *Acondicionamiento de las vías pecuarias.*—La dirección general competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

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

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

TÍTULO SÉPTIMO

Condicionantes medioambientales

De conformidad a lo dispuesto en el Informe Ambiental emitido por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, de 23 de diciembre de 2019, que forma parte de este texto refundido del Plan Parcial como Anexo VII-10-1, se incluyen las condiciones señaladas para el desarrollo del sector (urbanización, edificación, acondicionamiento de zonas verdes...).

Art. 85. *Requisitos sanitario-ambientales*

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

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

- Respecto a los impactos contemplados para el abastecimiento de agua potable, indicar que durante las obras de enlace con la red de abastecimiento existente deberán extremarse las medidas de seguridad con el fin de evitar roturas y contaminación de ésta. Asimismo, respecto a las normas generales de urbanización y los requisitos relacionados con la red de abastecimiento y concretamente, respecto a la acometida prevista en el sector y en los nuevos equipamientos, deberán incorporar necesariamente los requisitos de la norma básica del Estado “Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano”, norma que regula los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias del agua potable. El Canal de Isabel II como empresa pública acomete la gestión del agua bajo los criterios de la citada norma sanitaria. Así, conforme al artículo 13 de la citada normativa, el gestor del abastecimiento deberá contar con el informe sanitario vinculante, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 500 m, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dicho informe será emitido por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), con carácter previo a la construcción/remodelación, y un segundo informe, a la puesta en funcionamiento.

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

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

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

- En todas las zonas donde se utilice agua residual depurada para el riego se fijarán carteles o indicaciones que lo señalicen con claridad.
 - El riego no debe realizarse en horas de afluencia del público, pudiéndose efectuar en horario nocturno o cuando las instalaciones estén cerradas al público.
 - Siempre que sea posible se empleará riego localizado por goteo. Si no fuere posible, se utilizarán aspersores de corto alcance o baja presión dirigidos hacia el suelo, para el riego de los campos deportivos y zonas verdes de acceso público.
 - En caso de generación de aerosoles que puedan alcanzar a los usuarios, trabajadores, a las vías públicas o a zonas habilitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que eviten su propagación. En el caso de las zonas habitadas se guardará una distancia mínima de seguridad de 150 m, por lo que deberán tener en consideración las distancias a las zonas residenciales próximas.
- Por otra parte, respecto a la caracterización ambiental del ámbito y en concreto la situación de la calidad del aire, en lo que se refiere a la estimación de la calidad atmosférica y la evolución del cumplimiento a nivel de zona de los niveles legislados de protección de la salud de las personas para el ozono y el resto de contaminantes referenciados, es preciso estudiar la distribución de las medias mensuales (no limitado a diez días como el presentado) de estos contaminantes a lo largo del año para asegurar cierta representatividad. Por ejemplo el ozono presenta el mayor número de superaciones en los meses de verano: junio, julio y agosto (no en el mes de abril).
- En relación a la contaminación acústica, deberá cumplirse con los requisitos establecidos en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, respecto a las áreas de sensibilidad acústica (uso sanitario, docente o educativo, cultural) y las condiciones exigidas en las zonas de superación del nivel de ruido.

TÍTULO OCTAVO

Redes supramunicipales

Art. 86.

- El presente Plan Parcial integra las determinaciones relativas al Convenio de Monetización de Redes Supramunicipales del Sector, de 6 de septiembre de 2006 (Anexo VII-10-2).
- Deberá remitirse a esta Subdirección General copia de la cuenta de liquidación, así como la documentación relativa a las parcelas de cesión con destino a redes supramunicipales del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente del sector de referencia. Dicha remisión deberá efectuarse con anterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la modificación del proyecto de reparcelación de las parcelas de cesión, libres de cargas, servidumbres y gravámenes”.

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

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

LUCRATIVO		Superficie	Edif.	Sup. Cons.	Coeficientes		Aprov.
Denominación	%	m2	m2/m2	m2	Sect.	Uso	UA'S
INDUSTRIA NIDO	53,69	32.126,89	1,03	33.068,23	0,50	0,70	11.574
INDUSTRIA EXENTA	46,31	27.713,28	1,06	29.340,84	0,50	0,50	7.335
---	---	---	---	---	---	---	---
Total parcial		100,00	59.840,17	---	62.409,07	---	18.909
NO LUCRATIVO		Superficie	Edif.	Sup. Cons.			
Denominación		m2	m2/m2	m2			
I) REDES LOCALES (30/100)							
I.1) Espacio Público Arbolado (15 % s/ sup. constr.)		9.361,36	---	---			
I.2) Equipamientos y Serv. Públicos (15 % s/ sup. constr.)		9.361,36	---	---			
I.3) Deportivo (2% s/ sup. total)		1.690,25	0,80	1.352,20	1.3 + 1.4 + 1.5 =		
I.4) Social (1% s/ sup. total)		845,12	1,00	845,12	3.380,49 m2		
I.5) Comercial (1% s/ sup. total)		845,12	0,70	591,58			
Total parcial		22.103,21	---	2.788,90			
II) REDES GENERALES (70/100)							
II.1) Zona Verde y Espacio Público (20)		---	---	---			
II.2) Equipamiento Social y Servicios (30)		---	---	---			
II.3) Infraestructuras (20)		---	---	---			
Total parcial		---	---	---			
III) REDES SUPRAMUNICIPALES (20/100)							
III.1) Viviendas (1/3)		---	---	---			
III.1) Resto (2/3)		---	---	---			
Total parcial		---	---	---			
Total No lucrativo		22.103,21	---	2.788,90			
TOTAL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO		81.943,38	---	65.197,97			
IV) VIAS PECUARIAS		2.568,90	---	---			
TOTAL SECTOR		84.512,28	---	65.197,97	---	---	18.909
Coef. de Aprovechamiento Tipo para esta Etapa del P.G.O.U. =		0,119		UA's/m2	UA's/m2		
APROVECHAMIENTOS:							
At = Sup. Sect. * Aprov. Tipo Etapa =		9.743	UA'S				
Ar = 0,9At + 0,1At + Excesos =		18.909	UA'S				
Aprov. Lucrativo total para el total propietarios = 0,9Ar =		17.018	UA'S				
Aprov. Lucr. prop. Sector (Sup. Sect. * Aprov. Tipo Etapa * 0,9) =		8.769	UA'S	46,37	% s/Ar		
Aprovechamiento Lucrativo Propietarios Externos =		8.249	UA'S				
Aprovechamiento Lucrativo para Ayto. = 0,1 Ar =		1.891	UA'S				
Excesos de Aprovechamiento =		8.249	UA'S				
Aprov. Ayto. + Excesos =		10.140	UA'S	53,63	% s/Ar		
			Suma	100,00			

6.4. Redes públicas:

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

6.4.1. Redes generales:

Dotación de 70 m². por cada 100 m². Edificables para redes "Generales".

Edificabilidad:

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

A) Zona Verde y Espacios Libres	62.409,07 × 0,20 = 12.481,81 m ² .
B) Equipamientos Sociales y Servicios	62.409,07 × 0,30 = 18.722,72 m ² .
C) Redes Generales de Infraestructura	62.409,07 × 0,20 = 12.481,81 m ² .

	TOTAL 43.686,34 m².

Estas dotaciones de redes generales, 43.686,34 m son superadas ampliamente por los excesos adscritos (actas de ocupación A, B, C y D) y de los que se encuentran en tramitación (parte de la Isla del Colegio, SGVE-E) en base a los siguientes cálculos:

Excesos totales: 8.373 Uas.

Superficie que se cede para sistemas generales:

$$8.373 \text{ Uas} / 0,1189 \text{ Uas/m}^2 \times 90 \text{ por } 100 = 78.245 \text{ m}^2$$

Por consiguiente, los excesos de sistemas generales con una superficie de 78.245 m² superan ampliamente la cantidad exigida de 43.686,34 m². Se cumple la dotación legal.

6.4.2. Redes locales:

Dotación de 30 m². por cada 100 m² edificables, para redes "Locales". Y además, 1,5 plazas de estacionamiento por cada 100 m² edificables de cualquier uso.

Edificabilidad:

$$62.409,07 \times 0,30 = 18.722,72 \text{ m}^2 \text{ de suelo, según el siguiente desglose:}$$

A) Redes Locales de Equipamiento y Servicios Públicos (A)

$$62.409,07 \times 0,15 = 9.361,36 \text{ m}^2.$$

B) Espacios Libres Públicos Arbolados (B)

$$62.409,07 \times 0,15 = 9.361,36 \text{ m}^2.$$

TOTAL 18.722,72 m².

C) Plazas de Estacionamiento (C), según establece el P.G.O.U.

$$62.409,07 / 75 = 832 \text{ plazas}$$

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

(B) Este suelo (9.361,36 m²) se corresponde, con lo aportado por el Plan Parcial a espacio público arbolado.

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

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

- Deportivo (2 por 100 S/sup. sector) 1.690,25 m² y 1.352,20 m² de edificabilidad.
- Social (1 por 100 S/sup. sector) 845,12 m² y 845,12 m² de edificabilidad.
- Comercial (1 por 100 S/sup. sector) 845,12 m² y 845,12 m² de edificabilidad.

6.4.3. Redes supramunicipales:

Dotación de 20 m² por cada 100 m² edificables para redes "supramunicipales". Si bien en la actualidad no son exigibles, se mantienen las del Plan Parcial de 2008.

Edificabilidad:

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

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

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

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS
DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Aprovechamientos:

	$At = \text{Sup. Sect.} \cdot \text{Aprov. Tipo Etapa} = 9.736 \text{ Ua's}$	
	$Ar = 0,9At + 0,1 At + \text{Excesos} = 19.038 \text{ Ua's}$	
Aprov. Lucrativo total para el total propietarios =	0,9Ar	= 17.135 Ua's
Aprov. Lucr. Prop. Sector (Sup. Sect. * Aprov. Tipo Etapa * 0,9)		= 8.762 Ua's 46% s/Ar
Aprovechamiento Lucrativo Propietarios Externos		= 8.373 Ua's
Aprovechamiento Lucrativo para Ayto. = 0,1 Ar		= 1.903 Ua's
Excesos de Aprovechamiento		= 8.373 Ua's
Aprov. Ayto. + Excesos		= 10.276 Ua's 54% s/Ar
Suma 100%		

Además:

- A los propietarios del suelo en el sector se les otorga un coeficiente de aprovechamiento de 0,1189 Ua/m², según establece el P. G. O. U., lo que alcanza una cifra de 8.762 Uas (descontado el 10 por 100 de cesión).
- Al Ayuntamiento le corresponde el 10 por 100 del aprovechamiento real, que se corresponde con 1.903 Uas que será objeto de monetización como se analiza en el apartado siguiente.
- El resto, 8.373 Uas son excesos de los cuales 708,63 Uas ya han sido adscritas a este Sector 30-B y forman parte de la iniciativa y de la Junta de Compensación. El resto, 7.664 Uas, está en tramitación su adscripción con parte del sistema general SGVE-E (Isla del Colegio).

6.5. Sustitución de la cesión del aprovechamiento del Ayuntamiento (10 por 100) por compensación económica:

Tal y como establece el artículo 96 de la LSCM 9/2001, el Plan Parcial incorpora el compromiso de ceder al Ayuntamiento libre y gratuitamente, terrenos urbanizados con la superficie suficiente para que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, es decir, para albergar el 10 por 100 del producto del aprovechamiento unitario del sector por su superficie.

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

La cesión del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del sector 30-B corresponde a 1.903 (Uas) unidades de aprovechamiento de uso industrial las cuales no son posibles situar en el sector, por lo que se propone la compensación económica correspondiente. Compensación referente a 5.977 m² de parcela neta de uso industrial con una edificabilidad de 6.240 m².

Compensación económica, que es objeto de un convenio urbanístico que se tramita simultáneamente, y que habrá de hacerse efectiva una vez que haya sido aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, mediante su ingreso en la entidad bancaria que determine el Ayuntamiento de Alcalá de Henares en el plazo máximo de un mes desde la notificación de dicha aprobación definitiva. Dicho ingreso y su justificación documental será requisito para la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6.6. Uso industrial productivo-logístico:

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

Se incluye como uso industrial-logístico el almacén, depósito, guarda, conservación, distribución o acopio de materias primas o elaboradas. Forman parte, asimismo, aquellas

actividades inherentes a los procesos productivos o de almacenamiento, como oficinas, áreas administrativas, vestuarios, servicios, comedores, etc., ligados a la empresa.

Se consideran incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Se consideran también actividad industrial aquellas en las que se proceda a la venta y tasación al por menor de lo almacenado o producido siempre que, la superficie destinada a la venta, no supere el 15 por 100 de la superficie edificada del uso industrial de la parcela.

6.7. Aplicación de la edificabilidad:

La edificabilidad de cada parcela se establece en 1,044 m² de edificabilidad sobre cada metro cuadrado de parcela neta, para el uso industrial productivo-logístico, de acuerdo a las normas urbanísticas establecidas posteriormente.

6.8. Ocupación del suelo:

Partiendo del parámetro máximo de ocupación del suelo, como aquel del 80 por 100 del solar neto de Uso Industrial Productivo-Logístico, no se puede olvidar el criterio obligatorio de albergar dentro de los límites de las parcelas netas de las necesidades de aparcamiento fijadas por cada ordenanza.

6.9. Parcelario:

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

6.10. Cesiones (reservas de suelo):

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

- A) Las cesiones obligatorias de redes locales (viales y espacios públicos), generales y supramunicipales.
- B) La cesión del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo será objeto de monetización según se indica en el apartado 6.5 anterior (Sustitución de la Cesión).

6.11. Delimitación de unidades de ejecución:

Como se ha indicado anteriormente el Sector 30-b es en sí mismo un área de reparto. Igualmente, se establece una única Unidad de Ejecución para el ámbito del Sector 30-B.

6.12. Vías pecuarias:

Las vías pecuarias que forman parte del Sector en sus límites norte, Colada de Montesinos, y sur "Vereda del Camino de Ajalvir", no se verán afectadas por el desarrollo urbanístico del sector, permaneciendo en su actual situación.

Capítulo 7

Compromisos y garantías técnicas de las soluciones propuestas

7.1. Estudios específicos para la adecuada conexión de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos:

Se recogen en los planos de ordenación pormenorizada las conexiones a las infraestructuras existentes.

7.2. Verificación técnica de garantía de las infraestructuras y autorización de los diversos organismos competentes:

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

7.2.1. Abastecimiento de agua y saneamiento:

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

7.2.2. Distribución de energía eléctrica:

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

7.2.3. Red de gas:

Se cuenta con la preceptiva verificación de la compañía suministradora, Gas Natural, SDG, S. A., la cual se acompaña como anexo VII-3.

7.2.4. Canalizaciones telefónicas:

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

7.3. Alineaciones y rasantes (explanaciones y pavimentaciones):

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

7.4. Transporte público:

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

7.5. Planes de alarma, evacuación y seguridad civil:

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

Riesgos sísmicos:

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

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

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

En cuanto a los riesgos impredecibles, que son los que no se pueden valorar ni cuantificar, puede afirmarse que, por las características del Sector, por su ubicación en el municipio y por las determinaciones socio-económicas, culturales y políticas, no es previsible, que ocurran, por ejemplo, sabotajes, manifestaciones de gran repercusión, guerras, atentados terroristas, vandalismo, accidentes de tráfico importantes, explosiones de combustibles incontroladas y contaminación de nubes tóxicas, capaces de provocar una alarma total en el Sector.

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

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

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

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

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

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

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

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

Es difícil prever los cortes en los servicios de electricidad, agua, telecomunicaciones y gas, y sólo cabe decir que las instalaciones contempladas en la urbanización contarán con todas las determinaciones exigidas por las empresas suministradoras y así serán contrastadas con las mismas. Aunque los nuevos avances en materia de telefonía móvil permite tener una comunicación directa de los servicios de asistencia y protección casi inmediata a la hora de dar el aviso de alarma.

Evacuación:

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

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

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

Alarma. Seguridad y evacuación:

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

- Policía Local: calle Avellaneda, 1.
- Policía Nacional: calle Cid Campeador, 1.
- Guardia Civil: calle Sigüenza, 1.
- Bomberos: calle Santander, 1.
- Hospital “Príncipe de Asturias”: carretera de Meco, sin número.
- Sanatorio “Valles”: calle Santiago 14.
- Cruz Roja Española: plaza Cervantes.
- Ambulatorio de la Seguridad Social: avenida de Castillo.
- Centro de Salud “Carmen Calzado”: calle Carmen Calzado 14.
- Centro de Salud “Ramiro II” “Puerta de Madrid”: Ramiro II, sin número.
- Centro de Salud “Luis Vives”: calle Luis Vives, sin número.
- Centro de Salud Manuel Merino: paseo del Val, 11.
- Centro de Salud María de Guzmán: calle Juan de Borgoña, s/n.
- Centro de Salud “Los Pinos”: paseo de los Pinos, sin número.

7.6. Impacto que, en su caso, pudiese producir la ordenación prevista en la igualdad de género, diversidad sexual, supresión de barreras arquitectónicas en la infancia y adolescencia:

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

- Conformidad con la Ley 3/2007, de 22 de marzo, de igualdad efectiva de hombres y mujeres.
- Conformidad con la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y de la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Conformidad con la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

- Conformidad con la Ley 8/1993, de 22 de junio, de protección de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

Nota.—El estudio específico se acompaña como Anexo VII-6.

7.7. Medidas correctoras de naturaleza acústica:

La presente modificación del Plan Parcial mantiene las “Medidas de tipo acústico” planteadas en el “Informe de medidas correctoras de naturaleza acústica” que se acompaña como Anexo VII-5.

Dichas medidas consisten principalmente en colocar una pantalla acústica (dique de tierra) en el límite del Sector con la antigua carretera de Ajalvir y la rotonda del Ministerio de Fomento y un correcto aislamiento en las fachadas expuestas. Medidas que serán tenidas en cuenta en el desarrollo del proyecto de urbanización y en los proyectos de las edificaciones futuras.

III. Organización y gestión de la ejecución (plan de etapas y sistema de ejecución)

III.1. Plan de etapas:

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

- Proyecto de reparcelación: se presentará en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación inicial de esta modificación del Plan Parcial.
- Proyecto de ejecución de la urbanización: el proyecto de ejecución de esta M. P. P. se presentará en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación inicial de esta modificación de Plan Parcial.
- Obras de urbanización:
 - Inicio: Tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de ejecución de la urbanización.
 - Terminación: doce meses desde el inicio.
 - Solicitud de recepción: un mes desde la terminación de las mismas.
 - Entidad de conservación: se constituirá exprefeso, a la recepción de la urbanización, con carácter anterior o simultáneo a la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.
- Obras de edificación:
 - Se podrán simultanear las obras de construcción de la edificación industrial con las de urbanización.

III.2. Delimitación de polígonos de actuación:

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

III.3. Sistema de ejecución:

El sistema es el de ejecución privada por compensación a iniciativa de la propiedad, según establece el artículo 106 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

III.4. Programa:

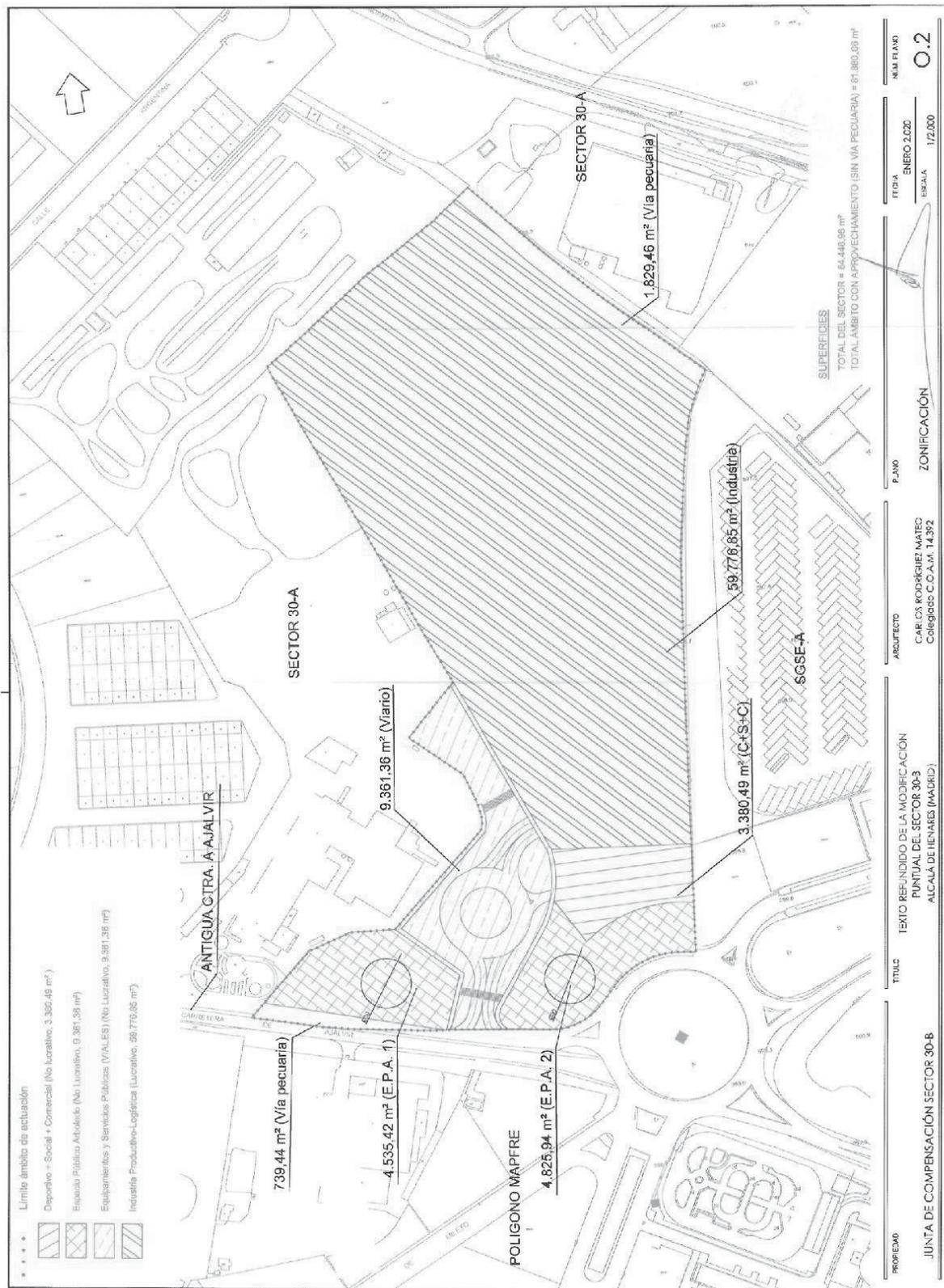
De conformidad con los plazos señalados en este apartado, la ejecución del Sector, es decir, su gestión y urbanización completa, se programa para poder ser realizada en una única etapa de dos años que cubre la superficie total del Sector.

III.5. Ejecución de dotaciones:

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

III.6. Adscripción de sistemas generales:

Los excesos de edificabilidad pendientes de adscribir del Sector (7.664 Uas), se encuentran en tramitación, mediante una propuesta de convenio urbanístico de ejecución, a suscribir entre los propietarios del sistema general SGVE-E (Isla del Colegio) las mercantiles: Isla del Borgoñón, S. L.; Inversiones Isla del Campo, S. L.; Frize Promotores, S. L., y el excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares.



Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido el 22 de enero de 2021 un ejemplar del texto refundido de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 30-B del P. G. O. U. aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en aplicación de lo previsto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar 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 112 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 46 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcalá de Henares, a 5 de febrero de 2021.—El secretario general del Pleno, Ángel de la Casa Monge.

(02/5.320/21)

