



PLAN PARCIAL



DE LA UE-5

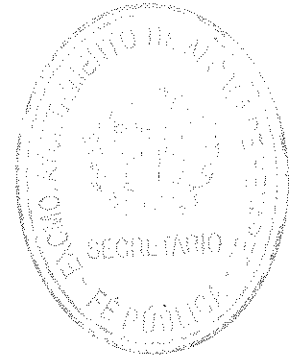
(CASILLA DE LA CLARA)

ALCALÁ DE HENARES

JULIO 2012

INDICE GENERAL

PLAN PARCIAL



DOCUMENTO I. MEMORIA.....	6
DOCUMENTO II. NORMAS URBANISTICAS.....	23
DOCUMENTO III. ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION (PLAN DE ETAPAS SISTEMA DE EJECUCION Y VIABILIDAD).....	45
DOCUMENTO IV. INFORME RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE SANEAMIENTO.	50
DOCUMENTO V. CATALOGO DE ESPACIOS PROTEGIDOS.....	55
DOCUMENTO VI. PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA (DE INFORMACION Y DE PROYECTO).....	57
DOCUMENTO VII. ANEXOS.	63



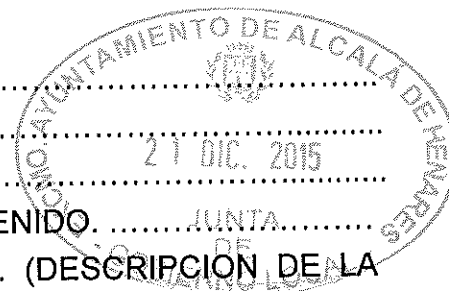
INDICE DETALLADO

PLAN PARCIAL



I.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

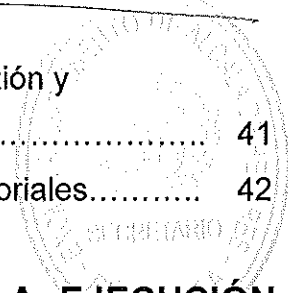
1: CRITERIOS Y OBJETIVOS.	6
1.1 OBJETIVOS.	6
1.2 CRITERIOS.	6
1.3 CRITERIOS ESPECIFICOS SOBRE EL CONTENIDO.	7
2: DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL P.P. (DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION).	8
2.1 DELIMITACION Y SUPERFICIE.	8
2.2 ORDENACION, TRAZADO Y ZONIFICACION.	8
2.2.1 ORDENACION.	8
2.2.2 TRAZADO Y DIMENSIONES.	8
2.2.3 ZONIFICACION.	8
2.3 CONDICIONES PARTICULARES DEL P.G.O.U.	9
2.3.1 ANALISIS DE LAS OBSERVACIONES, CONDICIONES PARA LA PROGRAMACION Y CONDICIONES PARTICULARES ESTABLECIDAS EN LA FICHA DEL PGOU.	9
2.3.1.1 OBSERVACIONES.	9
2.3.1.2 CONDICIONES PARA LA PROGRAMACION.	10
2.3.2.3 CONDICIONES PARTICULARES.	10
2.3.2 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (FICHA).	10
2.4 REDES PÚBLICAS.	12
2.4.1 REDES SUPRAMUNICIPALES.	12
2.4.2 REDES GENERALES.	12
2.4.3 REDES LOCALES (RR.LL.).	12
2.5 USO TERCARIO.	13
2.6 APLICACION DE LA EDIFICABILIDAD.	13
2.7 OCUPACION DEL SUELO.	13
2.8 PARCELARIO.	13
2.9 CESIONES (RESERVAS DE SUELO).	13
2.10 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.	14



3: COMPROMISOS Y GARANTÍAS TÉCNICAS DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.	15
3.1 ESTUDIOS ESPECÍFICOS PARA LA ADECUADA CONEXIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	15
3.2 VERIFICACIÓN TÉCNICA DE GARANTÍA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y AUTORIZACIÓN DE LOS DIVERSOS ORGANISMOS COMPETENTES...	15
3.2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO.....	15
3.2.2 DISTRIBUCION DE ENERGÍA ELECTRICA.	15
3.2.3 RED DE GAS.	15
3.2.4 CANALIZACIONES TELEFONICAS.....	15
3.3 ALINEACIONES Y RASANTES (EXPLANACIONES Y PAVIMENTACIONES).....	15
3.4 TRANSPORTE PUBLICO.....	16
3.5 PLANES ALARMA ECAVUACION Y SEGURIDAD VIAL.....	16
4: ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	18
4.1 FINCAS AFECTAS A LA ACTUACION.	18
4.2 PROPIETARIOS	20
5: INICIATIVA URBANISTICA.	21

II.- DOCUMENTO II- NORMAS URBANISTICAS

TITULO I.- Normas de Carácter General.	23
TITULO II.- Determinaciones Estructurantes del Ámbito reducido de la UE-5 tras la expropiación. (Normativa del PGOU).....	24
TITULO III.- Determinaciones Pormenorizadas (Normativa de la Ordenación Pormenorizada).	26
CAPITULO PRIMERO.- Vigencia, Contenido y Efectos.	26
CAPITULO SEGUNDO.- Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.	28
CAPITULO TERCERO.- Régimen Urbanístico del Suelo.	29
Sección 1ª.- Ordenación pormenorizada.	29
Sección 2ª.- Condiciones y Definiciones Generales de los Usos del Suelo...	32
Sección 3ª.- Condiciones Generales de la Parcelación.	32
CAPITULO CUARTO.- Condiciones Particulares de las Zonas.	32
Sección 1ª.- Condiciones Particulares Comunes a todas las zonas.	32
Sección 2ª.- Condiciones Particulares de la Zona "Terciario"	33
Sección 3ª.- Condiciones Particulares de la Zona "Equipamientos y Servicios"	38
Sección 4ª.- Condiciones Particulares para las Zonas de "Espacios Públicos Libres".....	40



CAPITULO QUINTO.- Condiciones Particulares de Desarrollo Gestión y Régimen del Suelo.	41
CAPITULO SEXTO.- Condiciones Particulares de los Informes Sectoriales.....	42

III.- DOCUMENTO III- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN (PLAN DE ETAPAS, SISTEMA DE EJECUCIÓN Y VIABILIDAD)

3.1 PLAN DE ETAPAS.	46
3.2 DELIMITACION DE POLIGONOS DE ACTUACION	46
3.3 SISTEMA DE ACTUACION.	46
3.4 PROGRAMA.	47
3.5 EJECUCION DE DOTACIONES.	47
3.6 ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	48
3.6.1 INTRODUCCIÓN.	48
3.6.2 EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS.....	48
3.6.3 PRESUPUESTO DE GESTION	49
3.6.4 VIABILIDAD.....	49

IV.- DOCUMENTO IV- INFORME RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE SANEAMIENTO. 50

V.- DOCUMENTO V- CATALOGO DE ESPACIOS PROTEGIDOS...... 55

VI.- DOCUMENTO VI- PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA (DE INFORMACION Y DE PROYECTO).

6.1 PLANO DEL AMBITO MODIFICADO TRAS LA EXPROPIACION.....	60
6.2 PLANOS DE INFORMACION.	61
6.3 PLANOS DE PROYECTO.	62

VII.- ANEXOS:

VII.1) DOCUMENTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.	64
VII.2) VERIFICACIONES TÉCNICAS.	67
VII.3) CARTOGRAFIA CATASTRAL.	68
VII.4) SOPORTE INFORMÁTICO (COORDENADAS UTM).	69
VII.5) INFORMES DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO	70

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA

de 16 Jul. 2018 a 20.....
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

de 21 DIC. 2015 de 20.....
El Alcalde,

PLAN PARCIAL

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPITULO I: CRITERIOS Y OBJETIVOS.

1.1 OBJETIVOS.

De acuerdo con los antecedentes y situación comentados hasta ahora, este Plan Parcial (en adelante P.P.) propuesto persigue los siguientes objetivos:

- Dotar de "Carácter Pormenorizado" al planeamiento del ámbito.
- Desarrollar el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, conforme a sus previsiones.
- Conseguir el asentamiento de actividades de carácter terciario en un entorno de alta calidad técnico-ambiental.
- Consolidar el suelo del ámbito adecuándolo a la zona urbana colindante.

Con un carácter más instrumental:

- Adecuar el desarrollo de la UE-5 al conjunto de ideas expresadas en el P.G.O.U.
- Viabilizar el logro de los fines de promoción de empleo y actividad económica prescritos igualmente por el P.G.O.U..

1.2 CRITERIOS.

Evidentemente no es posible enumerar, analíticamente, todos y cada uno de los criterios o decisiones empleadas en el P.P. Algunos son explícitos, pero muchos otros corresponden a las reglas del buen hacer profesional y no son enumerables.

Hechas estas salvedades, se glosan a continuación los criterios más significativos:

- Diseñar manzanas o ámbitos relativamente grandes para facilitar la segregación de parcelas menores y estar en condiciones de responder a necesidades de mayor escala.
- Flexibilizar el diseño parcelario sin por ello perjudicar el control de proceso, la calidad de los resultados o la agilidad de gestión.
- Establecer índices y condiciones de ocupación y aprovechamiento que permitan que el adecuado desarrollo arquitectónico no se vea coartado por innecesarias imposiciones ordenancísticas o por dificultad de alcanzar las edificabilidades permitidas.
- Permitir tipologías edificatorias que hagan posible atender a los servicios y actividades complementarias sin que esto redunde en la proliferación de pequeñas edificaciones de escasa entidad y pobre resultado ambiental. Y flexibilizar, con garantías, la forma de uso u ocupación de estas tipologías.

- Dar atención prioritaria a la ubicación, ordenación y tratamiento de los espacios libres, sin relegarlos a situaciones residuales y utilizándolos como piezas clave para la mejora del paisaje global e interior de la actuación.

1.3 CRITERIOS ESPECIFICOS SOBRE EL CONTENIDO.

La UE-5 se caracteriza:

- 1º Por su estratégica ubicación respecto a la Autovía A-2 y Avenida Complutense contando con accesos directos a la misma.
- 2º Por formar una primera línea de transición de la Autovía A-2 a la zona urbana.
- 3º Contar con sectores industriales colindantes desarrollados que demandan usos terciarios.

Las características indicadas hacen que el sector pueda convertirse, en un NUCLEO TERCIARIO INTEGRADOR de los otros usos colindantes:

En este NUCLEO TERCIARIO INTEGRADOR habrán de ubicarse usos terciarios que den servicios a los otros ámbitos colindantes, tales como oficinas, hospitales, comerciales, residencias de jóvenes o mayores, y otros usos que, reiteramos, hagan de núcleo e intermediación y servicio de los sectores colindantes y del resto del P.G.O.U. de Alcalá de Henares, ante su magnífica y privilegiada ubicación y facilidad de accesos.

CAPITULO II: DETERMINACIONES PORMENORIZADAS
(DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION).

2.1 DELIMITACION Y SUPERFICIE.

El ámbito de la UE-5 está formado en este momento únicamente por el propio Sector de 17.552,75 m². Si bien cuenta con excesos de aprovechamiento que pudieran dar lugar a la adscripción de algún Sistema General del PGOU (1.991).

2.2 ORDENACION, TRAZADO Y ZONIFICACIÓN.

El presente P.P. incluye todas las recomendaciones establecidas en el P.G.O.U. atendiendo al ámbito reducido tras la expropiación de gran parte del mismo por la Autovía A-2.

2.2.1 ORDENACION

La Ordenación propuesta persigue, en lo posible tras la expropiación la continuidad respecto al planeamiento diseñado en el PGOU.

2.2.2. TRAZADO Y DIMENSIONES.

El trazado se detalla adecuadamente en la documentación gráfica aportada. La anchura de los viales es superior incluso a la indicada en el PGOU: (2,5 de acera, 11 de calzada, y 2,5 de acera). Contando con un ancho total de 16,00 m.

Las dimensiones del Sector también figuran en la documentación gráfica de este P.P., donde a su vez se anotan las superficies de las diferentes Zonas que componen el Sector.

2.2.3. ZONIFICACION.

El esquema de trazado y su configuración forma una continuidad en los criterios de Zonificación, de tal manera que:

- La gradación de tamaños de las superficies útiles resultantes está adecuada a los fines y uso que se destinará el sector.
- La geometría tiene la mayor simplicidad posible.
- Las áreas de Uso Libre Público, se sitúan en un diseño tal que cumpla las condiciones de la Ficha del PGOU y que sea interés prioritario de las diferentes propiedades limítrofes su mantenimiento y ornato.
- Los espacios no lucrativos se han agrupado a la entrada del Sector de conformidad a lo establecido por las condiciones ya referidas en la Ficha del PGOU. Tienen una ubicación óptima y está perfectamente comunicados por el sistema viario.

2.3 CONDICIONES PARTICULARES DEL P.G.O.U. (FICHA).

La Ficha del P.G.O.U. establece como Condiciones Particulares para la Ordenación, las siguientes premisas:

"A) OBSERVACIONES

De esta superficie (suelo) son privados 4.813,52 m² (antes de la expropiación 21.269 m²), el resto 6.146,23m² (antes de la expropiación 27.158 m²) habrán de ser permutados por edificabilidad equivalente según criterios art. 2.1.13 de las Normas Urbanísticas en suelos que se cederán al Ayuntamiento; o cedido a dicho organismo en parcela independiente localizada dentro de la UE-5.

- Las superficies destinadas a dotaciones son indicativas, si bien la superficie edificable resultante (o fórmula equivalente) será de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

- El Plan Especial podrá elegir otras claves de aplicación diferentes de las propuestas o proponer otras nuevas, pero siempre dentro del uso global indicado y manteniendo los datos de aprovechamiento del polígono.

B) CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

- El viario público que diseñe el PERI respetará las secciones mínimas indicadas en el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales.

- Las cesiones obligatorias de suelo para espacios libres y equipamiento se ubicarán de forma agrupada y en situación de máxima accesibilidad.

- El PERI deberá quedar redactado y aprobado en el primer cuatrienio del PGOU".

2.3.1. ANÁLISIS DE LAS OBSERVACIONES, DE LAS CONDICIONES PARA LA PROGRAMACION Y DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.

2.3.1.1 OBSERVACIONES.

La edificabilidad inicialmente establecida antes de la expropiación se ha reducido proporcionalmente a la superficie del nuevo ámbito de la UE-5. Repartiendo igualmente de forma proporcional la edificabilidad asignada a los Propietarios (7.574,38 m²) y la reservada para el Ayuntamiento (9.671,47 m²).

De conformidad con lo establecido en la ficha del P.G.O.U., el USO GLOBAL es el TERCARIO. Uso específico de este P.P. establecido bajo el nuevo concepto que aglutina las actividades de Oficinas, Hostelería (con sus distintas especialidades), Comercial (con un máximo del 50% de la edificabilidad), Especial, etc.

El sistema de actuación, como ya se ha indicado y se reiterará más adelante es el de COMPENSACIÓN.

2.3.1.2 CONDICIONES PARA LA PROGRAMACION.

Se cumplen en este P.P. las condiciones en tanto que: 21 DIC. 2015

- La superficie objeto de actuación es todo el ámbito de la UE-5 en su actual extensión tras la expropiación de la Autovía A-2.

- El Ayuntamiento no ha determinado otras Bases de Programación que no estén recogidas en este P. P.

2.3.1.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION.

Igualmente se cumplen las condiciones particulares referidas en la Ficha del PGOU, Así:

- El suelo destinado a "espacios libres" y "dotaciones" se sitúan junto al acceso al ámbito.
- El viario público de sistemas interiores (viario local) supera las secciones mínimas establecidas por el PGOU.
- Las Redes de servicios también superan las establecidas por el PGOU, adaptándose a las exigencias actuales.

2.3.2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

En el presente P.P. se ha tenido en cuenta la importante reducción de superficie bruta que ha sufrido el ámbito de la UE-5 respecto a la prevista en el P.G.O.U., reducción motivada por las Expropiaciones de la Autovía A-2.

Así, si el coeficiente edificable del P.G.O.U. era de $1\text{m}^2/\text{m}^2$ y se ha aplicado la misma al ámbito reducido de este P.P. resultando una edificabilidad lucrativa de $17.245,85\text{ m}^2$ (de forma proporcional a la inicialmente prevista en la ficha del PGOU) que es la que en este documento se establece.

De conformidad con lo anterior la ficha de este P.P. es la que se expone a continuación. Reiterando que las variaciones de la misma respecto a la del P.G.O.U se deben a las correcciones llevadas a efecto por la reducción del ámbito objeto de la Expropiación de la Autovía A-2.

FICHA URBANISTICA DE LA SOLUCION PROPUESTA



- Superficie Ámbito.- 17.552,75 m2
- Edificabilidad Ámbito.- 17.552,75 m2
- Uso : Terciario Exento



<u>• Ficha</u>	<u>Superficie</u>	<u>Edificabilidad</u>
- <u>Uso Lucrativo</u> : Terciario Exento.-	10.959,75 m2	17.245,85 m2

- Uso No Lucrativo:

- Redes Locales 30/100		
• Espacio Público arbolado (15%)	2.587,00 m2	(0,01 m2/m2)
• Equipamientos y Servicios Púb. (15%)		
• Equipamiento	2.027,00 m2	(1,00 m2/m2)
• Viario (Accesos y Aparcamientos)	<u>560,00 m2</u>	-----
Suma	5.174,00 m2	

- Viario (Resto)	<u>1.419,00 m2</u>	
TOTAL	17.552,75 m2	

Las Redes Públicas a captar dado que se trata de suelo urbano no consolidado son tan sólo las Locales, a razón de 30 m² por cada 100 m² edificables, de conformidad a lo establecido en la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por consiguiente la Edificabilidad Lucrativa será de 17.245,84 m² de Uso Terciario Exento.

2.4 REDES PÚBLICAS:

2.4.1 REDES SUPRAMUNICIPALES (RR.SS.)

No son aplicables en esta clase de suelo.

2.4.2 REDES GENERALES (RR.GG.)

No son aplicables en esta clase de suelo.

2.4.3 REDES LOCALES (RR.LL.)

- Dotación de:

30 m2 por cada 100 m2 edificables.

1,5 plazas de estacionamiento por cada 100 m2 edificables de cualquier uso.

- Edificabilidad:

$17.245,85 \times 0,30 = 5.174 \text{ m}^2$ de suelo, según el siguiente desglose:

- A) Equipamientos y Servicios Públicos

$$17.245,85 \times 0,15 = 2.587 \text{ m}^2$$

- A) Espacios Libres Públicos Arbolados

$$17.245,85 \times 0,15 = 2.187 \text{ m}^2$$

5.174,00 m2

- Plazas de Estacionamiento (C)

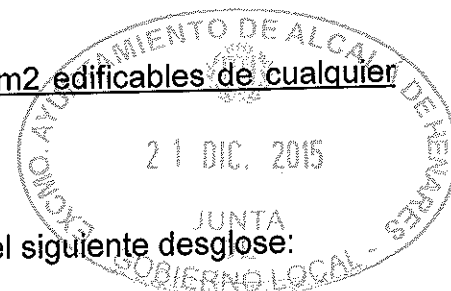
$$17.245,85 \times 0,015 = 259 \text{ plazas}$$

(A) Este suelo (5.174 m^2) se corresponde, con el proyectado en este P.P. que se recoge y detalla en los planos correspondientes de Equipamiento y Servicios Públicos que se destinan a este uso no lucrativo con el siguiente desglose:

- 1) Espacio Público Arbolado (Zona Verde) $2.587,00 \text{ m}^2$.
- 2) Equipamiento y Servicios Públicos $2.027,00 \text{ m}^2$.
- 3) Acceso rodado –Red Local- (Viaro Interior sector) $560,00 \text{ m}^2$.

(B) Es preciso advertir que además se ha proyectado como Acceso Rodado (viarío del propio ámbito UE-5), 1.419 m^2 por lo que se cumplen con exceso lo exigido para cesiones locales.

(C) Las 259 plazas de estacionamiento se ubicarán proporcionalmente en las parcelas de uso lucrativo del Sector, obligación que se recogerá en las Ordenanzas del Plan Parcial.



DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO TIPO (REPARTOS):

I) ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

ÁMBITO 17.552,75 m²

II) REPARTO APROVECHAMIENTO (Edificabilidad en m²):

PROPIETARIOS	7.574,38	43,92	%
AYUNTAMIENTO (Cesión - 10%)	1.724,58	10,00	%
AYUNTAMIENTO (Excesos)	7.946,89	46,08	%
TOTAL	17.245,85	100,00	%

21 DIC. 2015

2.5 USO TERCIARIO.

El P.G.O.U. como ya se indicó, estableció el Uso Global Terciario.

2.6 APLICACION DE LA EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad de cada parcela se establece en 1,5736 m² sobre cada m² de parcela bruta, de acuerdo a las Normas Urbanísticas de este P.P.

2.7 OCUPACION DEL SUELO.

Partiendo del parámetro máximo de ocupación del suelo, del 60% del solar o parcela neta, no se puede olvidar el criterio obligatorio de albergar dentro de los límites de las parcelas netas, las necesidades de aparcamiento fijadas por cada Ordenanza.

2.8 PARCELARIO.

La documentación gráfica de este P.P. no incluye entre sus determinaciones la definición precisa de un Parcelario, que podrá desarrollarse con posterioridad de acuerdo a las necesidades particulares sin otra condición que la parcela mínima.

2.9 CESIONES (Reservas de Suelo).

Las obligaciones de cesión a que queda sujeto el P.P. provienen de los siguientes imperativos:

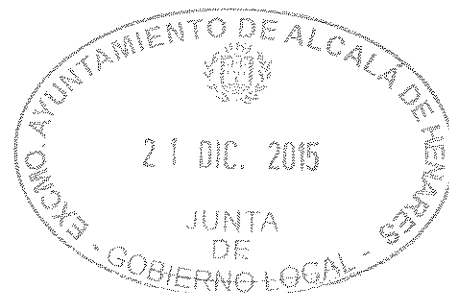
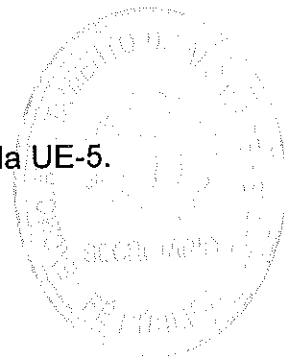
A) Las cesiones obligatorias de Redes Locales.

B) Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, a determinar y localizar en el Proyecto de Reparcelación.

C) Cesión del Exceso de aprovechamiento lucrativo, a determinar y localizar en el Proyecto de Reparcelación.

2.10 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se establece una única Unidad de Ejecución para el ámbito de la UE-5.



CAPITULO III: COMPROMISOS Y GARANTÍAS TÉCNICAS DE LAS SOLUCIONES

PROPUESTAS.

NOTA: Si bien el artículo 48, 2, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, solo exige este apartado del Plan Parcial para los suelos urbanizables y en el caso de la UE-5 se trata del suelo urbano no consolidado, se han incluido los estudios y verificaciones para dar total contenido al presente Plan Parcial.

3.1 ESTUDIOS ESPECÍFICOS PARA LA ADECUADA CONEXIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

El propio P.G.O.U., y este P.P. de la UE-5 que lo complementa, cuenta con los estudios específicos que justifican la conexión de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. No obstante lo anterior, se recogen en los planos de Ordenación Pormenorizada las conexiones a las infraestructuras existentes.

Asimismo se cumplen las condiciones establecidas en la actualidad, al diseñar una red de saneamiento separativa.

3.2 VERIFICACIÓN TÉCNICA DE GARANTÍA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y AUTORIZACIÓN DE LOS DIVERSOS ORGANISMOS COMPETENTES.

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

3.2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUAS 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-2.

3.2.2 DISTRIBUCION DE ENERGÍA ELECTRICA.

Se cuenta con la preceptiva verificación de Iberdrola S.A. copia de la cual se acompaña como ANEXO VII-2.

3.2.3 RED DE GAS.

Se cuenta con la preceptiva verificación de Gas Natural, S.D.G, S. A., la cual se acompaña como ANEXO VII-2.

3.2.4 CANALIZACIONES TELEFONICAS.

Se cuenta con la preceptiva verificación de Telefónica de España, S. A. U., copia de la cual se acompaña como ANEXO VII-2.

3.3 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 los sectores colindantes y la Avenida Complutense.

Los informes preceptivos conformarán el Proyecto de Urbanización que se acompaña formando parte del expediente de Iniciativa Privada.

3.4 TRANSPORTE PÚBLICO.

Se insiste en lo indicado anteriormente respecto al transporte público de carácter municipal, que ya existe en los sectores inmediatos y que discurren por la Avenida Complutense.

3.5 PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL.

Respecto a los Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil están recogidos en los Planes de Seguridad Civil previstos por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, los cuales podrán contar además con una nueva salida a la Autovía A-2. No obstante analizamos los posibles riesgos por causas naturales:

- Riesgos sísmicos: por su situación y de acuerdo con la Norma Sismorresistentes NCSE-94 el Sector 104 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.
- Riesgos de inundación: No existe dada su ubicación lejana al curso de río o arroyo.

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.

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 P.P.

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. 0.8 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 total 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 podrían intervenir en estos supuestos:

- Policía Local: C/ Avellaneda, 1.
- Policía Nacional: C/ Cid Campeador, 1.
- Guardia Civil: c/ Sigüenza, 1.
- Bomberos: C/ Santander, 1.
- Hospital Príncipe de Asturias": Ctra. de Meco, s/m
- Sanatorio "Valles": C/ Santiago 14.
- Cruz Roja Española: Plaza Cervantes.
- Ambulatorio de la Seguridad Social: Avenida de Castillo.
- Centro de Salud "Carmen Calzado": C/ Carmen Calzado 14.
- Centro de Salud "Ramiro II" "Puerta de Madrid": Ramiro II, s/n
- Centro de Salud "Luis Vives": C/ Luis vives s/n
- Centro de Salud Manuel Merino: Paseo del Val, 11
- Centro de Salud Maria de Guzmán: C/ Juan de borgoña, s/n
- Centro de Salud "Los Pinos": Paseo de los Pinos, s/n

4.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

4.1 FINCAS AFECTAS A LA ACTUACION.

Las fincas afectas al ámbito tras la expropiación.

A continuación se van examinando de forma independiente cada una de las dos fincas bajo se inscripción registral.

I.- FINCA NUMERO I.

A) FINCA MATRIZ.

- **Descripción.** Tierra en el sitio llamado Senda Perdida y Caseta del Paso a Nivel, titulada "Casilla de la Clara", en la Cañada de la Esgaravita o Colada de Villamalea, con una superficie de 29.478 m².

- **Linda.-** Al Norte con la Vía Férrea Madrid a Zaragoza; Al Sur, con la finca de los herederos de; Al Este, con la tierra de Jesús de la Peña y al Oeste, con la Cañada de la Esgaravita o Colada de Villamalea.

- **Título.-** A favor de los hermanos I

..... por terceras partes iguales, por título de herencia de su madre según escritura otorgada en Madrid el día 01/03/94 ante el Notario bajo el nº 935 de su protocolo.

- **Cargas.-** Libre de cargas, arrendamientos y ocupantes.

- **Referencia Catastral.-** Polígono 8, parcela 01, de rústica N° 1235801VK7813N0001IA.

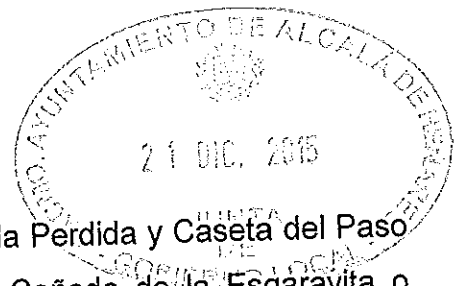
- **Inscripción.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Alcalá de Henares, al tomo 3.743, libro 294, folio 39, finca nº 23.369.

- **Calificación Urbanística.-** Afecta a la UE-5 del PGOU de Alcalá de Henares.

A continuación se detalla la parte de la finca matriz dentro del ámbito actual UE-5 y de la parte fuera de su ámbito actual por la Expropiación de la Autovía A-2.

B) PARTE DE LA FINCA INCLUIDA EN LA UE-5.

- **Descripción.** Tierra conocida como Casilla la Clara con una superficie reconocida en la UE-5 de 13.441,44 m².

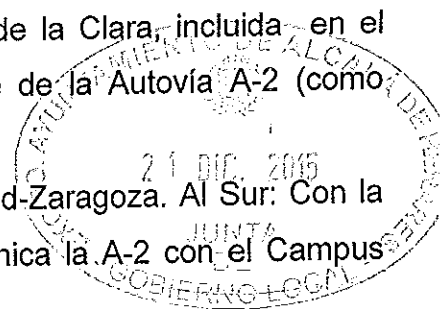


- **Linderos.**- Al Norte, línea del Ferrocarril Madrid-Zaragoza. Al Sur, con la finca registral nº 13.749. Al Oeste, la Vía Pecuaria denominada Colada de Villamalea. Al Este, Con la Autovía A-2.

C) **PARTE DE LA FINCA FUERA DE LA UE-5 (EXPROPIADA POR LA AUTOVIA A-2).**

- **Descripción.** Tierra conocida como Casilla de la Clara, incluida en el expediente de expropiación para formar parte de la Autovía A-2 (como finca 17).

- **Linderos.**- Al Norte: línea de ferrocarril Madrid-Zaragoza. Al Sur: Con la registral 13.749. Al Este: Con calle que comunica la A-2 con el Campus Universitario. Al Oeste: con la Autovía A-2.



II.- **FINCA NUMERO II.**

A) **FINCA MATRIZ**

- **Descripción.** Polígono 8, finca 2, a y b, Huerta en el Camino de Guadalajara.

- **Linda.**- Al Norte, con Manuel Ibarra; al Sur, con Carretera de Madrid a Francia; Este, Hermanos ; y al Oeste, Colada de Villamalea.

- **Título.**- Pertenece en proindiviso a los siguientes propietarios:

- 1/56 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo. Título: Escritura pública, autorizada por el notario D, de henares, el día 24/07/85..

- 55/224 del pleno dominio por título de COMPRAVENTA con carácter privativo. Título: Escritura pública, autorizada por el notario D. en Alcalá de Henares, el día 02/11/89.

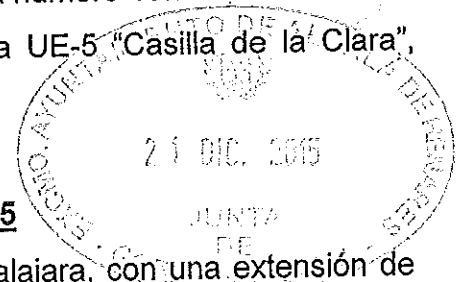
- 55/112 del pleno dominio por título de COMPRAVENTA. Título: Escritura pública, autorizada por el notario el día 28/03/01, bajo el número 1.066 de su protocolo.

- 55/224 del pleno dominio por título de ADJUDICACION con carácter privativo. Título: Escritura pública, autorizada

por el notario D.
bajo el número 3.008 de su protocolo.

en Algete, el día 22/09/00,

- **Cargas.**- Libre de cargas, arrendatarios y ocupantes.
- **Referencia catastral.**- Polígono 8, finca 2, a y b, Nº 1235802VK7813N.
- **Inscripción.**- Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Alcalá de Henares, al tomo 3.488, libro 157, folio 159, finca número 13.749.
- **Calificación Urbanística.**- Forma parte de la UE-5 "Casilla de la Clara", Suelo Urbano.



B) PORCION DE LA FINCA AFECTA A LA UE-5

- **Descripción.**- Huerta en el Camino de Guadalajara, con una extensión de 4.111,31 m².
- **Linderos:** Norte. Sur. Avenida Complutense- Acceso Autovía A-2. Oeste. Colada Villamalea. Este Autovía A-2.
- **Calificación Urbanística.**- Forma "parte" de la UE-5 Casilla de la Clara.

C) RESTO DE LA FINCA MATRIZ- FUERA DE LA UE-5 (EXPROPIADA POR LA AUTOVIA A-2)

- **Descripción.**- Franja de terreno en forma de Sector en al Camino de Guadalajara, hoy Avenida Complutense de 786 m².
- **Linderos:** Norte. Resto finca matriz. Sur, Este y Oeste con la rotonda de acceso de la Autovía A-2 a la Avenida Complutense.

4.2 PROPIETARIOS

Como se ha examinado en el punto anterior tan sólo existen dos fincas en el ámbito de la UE-5, que se corresponden a los siguientes propietarios:

FINCA 1.- (1/3 cada uno).

FINCA 2.- (1/56), José Luis Mayoral Arribas (55/224).
Emilio Mayoral Rodríguez (55/224) y Riegos Consul, S.L. (55/112).

Que cuentan con los siguientes porcentajes:

FINCA 1.-	13.441,44 m ²	76,5774 %
FINCA 2.-	<u>4.111,31m²</u>	<u>23,4226 %</u>
	17.552,75 m ²	100,0000 %

Los domicilios de los propietarios de las fincas son:

Finca 1.

A efectos de notificación en Madrid, (28009) Av. Menéndez Pelayo, 49.

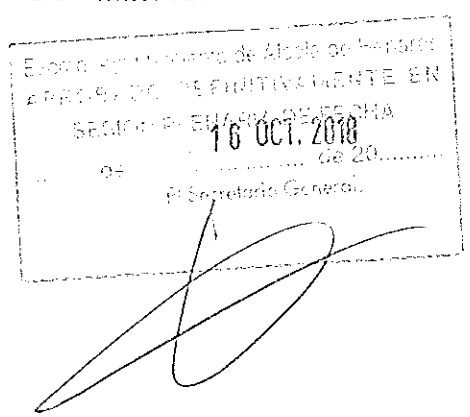
Finca 2.

-D.
C/

-D.
C/

-D.
C/

-
C/



5.-INICIATIVA URBANISTICA.

La redacción del presente Plan Parcial de la UE-5 del PGOU se realiza por encargo de los hermanos cuyo domicilio se encuentra a estos efectos en Madrid en la /

El porcentaje de suelo representado por dichos Propietarios Promotores de la UE-5 es, del 76,58 % sobre el total del ámbito.

Alcalá de Henares, Julio 2.012

EL ARQUITECTO

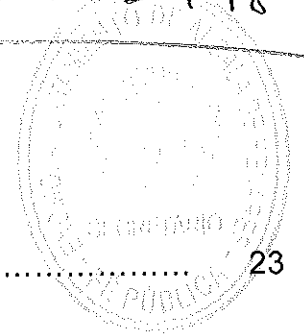
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Carlos Rodríguez Mateo', written over the printed name below.

Fdo.: D. Carlos Rodríguez Mateo
C.O.A.M. nº 14.392

VALIDO 2-4-18

NORMAS URBANISTICAS

INDICE



TITULO I.- Normas de Carácter General.	23
TITULO II.- Determinaciones Estructurantes del Ambito Reducido de la UE-5 tras la expropiación (Normativa del P. G. O.U).....	24
TITULO III.- Determinaciones Pormenorizadas (Normativa de la Ordenación Pormenorizada).	26
CAPITULO PRIMERO.- Vigencia, Contenido y Efectos.	26
CAPITULO SEGUNDO.- Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.	28
CAPITULO TERCERO.- Régimen Urbanístico del Suelo.	29
Sección 1ª.- Ordenación pormenorizada.	29
Sección 2ª.- Condiciones y Definiciones Generales de los Usos del Suelo... ..	32
Sección 3ª.- Condiciones Generales de la Parcelación.	32
CAPITULO CUARTO.- Condiciones Particulares de las Zonas.	32
Sección 1ª.- Condiciones Particulares Comunes a todas las zonas.	32
Sección 2ª.- Condiciones Particulares de la Zona "Terciario".	33
Sección 3ª.- Condiciones Particulares de la Zona "Equipamientos y Servicios".	38
Sección 4ª.- Condiciones Particulares para las Zonas de "Espacios Públicos Libres".....	40
CAPITULO QUINTO.- Condiciones Particulares de Desarrollo Gestión y Régimen del Suelo.	41
CAPITULO SEXTO.- Condiciones Particulares de los Informes Sectoriales.....	42
Sección 1ª.- Condiciones Particulares de la Demarcación de Carreteras.....	42
Sección 2ª.- Condiciones Particulares de ADIF	42
Sección 3ª.- Condiciones Particulares de la Confederación Hidrográfica del Tajo.	43
Sección 4ª.- Condiciones Particulares de Uso de Vías Pecuarias.....	44.1
Sección 5.- Condiciones Particulares del Resto de los Informes Sectoriales....	44.2

ANEXO.- Informes sectoriales

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
de 21 DIC. 2015 de 20...
El Titular del Organismo
DE APOYO

NORMAS URBANÍSTICAS

UE-5

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
16 OCT. 2010
de de 20...
El Secretario General,

TITULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1 Vigencia, contenido

Por ser el presente Plan Parcial un desarrollo del Plan General de Ordenación. Para aquellos aspectos normativos no especificados en el presente documento se entenderán como vinculantes con carácter subsidiario y a todos los efectos las condiciones que defina el Plan General se haga o no mención explícita a ellos.

Este documento ordena y programa las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos establecidos en su remisión por el Plan General de Ordenación, definidos en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo (R.G.S) y de Calificación y Regulación del suelo (C.R.S.) del mencionado Plan.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida y vinculada a la del P.G.O.U. al que desarrolla, está vinculada su ejecutoriedad y vigencia al cumplimiento de los plazos que, establecidos desde su redacción, desarrollan las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

En el Estudio Económico-Financiero se evalúan y asignan las inversiones previstas para el desarrollo del Sector, tal como establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de carácter Estatal de aplicación subsidiaria.

Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación y regulan el desarrollo, la gestión, la ejecución del planeamiento, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento, su régimen.

Artículo 2 Desarrollo y ejecución del P.P.

2.1 Órganos Actuantes

El desarrollo y la ejecución del Sector corresponde a la "Iniciativa Privada" de conformidad a lo dispuesto en el propio P.G.O.U.

Como entes tutelantes en la tramitación está el Ayuntamiento que deberá aprobar este P.P., provisional y definitivamente.

2.2 Desarrollo del Programa, Instrumentos y Gestión

De acuerdo con lo especificado en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, las determinaciones del Plan Parcial incluye la completa ordenación pormenorizada.

En cuanto a la Iniciativa, como se ha dicho, es "Privada" y el Sistema de Actuación será el de "Compensación", en todo el ámbito del Sector.

Artículo 3 Régimen General del Suelo.

3.1 División Urbanística

No se propone división urbanística, haciendo coincidir el sector con la unidad de ejecución.

3.2 Régimen Urbanístico de la Propiedad

Las facultades del derecho de la propiedad de los propietarios se ejercerán dentro de los límites establecidos en la Ley, las presentes Normas y las del Plan General, en este orden de prelación.

3.3 Aprovechamiento Tipo (A.T.) del P.P.

El Aprovechamiento Tipo (A.T.) será de 1,00 m² construido Terciario / m² de suelo bruto del ámbito de la actuación que alcanza los 17.245,85 m².

Artículo 4 Condiciones generales de la edificación y su relación con el entorno

Las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en relación con el entorno son las que se indican, determinan y concretan en las "condiciones particulares" de la edificación de cada zona que se recogen en estas Normas.

Artículo 5 Condiciones generales de los usos

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto en este P.P., serán desarrolladas conforme a la normativa específica de licencias y disciplina urbanística de las normas del Plan General (P.G.O.U.).

TITULO II.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DEL AMBITO REDUCIDO DE LA UE-5 TRAS LA EXPROPIACION (NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL P G O U).

En este título se desarrollan las normas correspondientes a la ordenación Estructurante debido a la modificación del ámbito establecido por el PGOU por la

expropiación de la Autovía A-2, teniendo el resto de las normas el carácter de Ordenación Pormenorizada, todo de conformidad a lo establecido en el artículo 47,1,f) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 6 Condiciones para el desarrollo del Sector.

- USO GLOBAL: TERCIARIO.

Estableciendo una nueva clave de aplicación, distinta de la Calve 30 del P. G. O. U. si bien dentro del uso global terciario, nueva clave de aplicación de este Plan Parcial que se define específicamente posteriormente (art. 36 y siguientes).

- APROVECHAMIENTO TIPO: 1,00 m² construido de uso Terciario / m² suelo (del ámbito).

- FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial.

- INICIATIVA: PRIVADA

- SISTEMA DE EJECUCION: Compensación.

- USOS COMPATIBLES:

Se admitirá como compatible cualquier otro uso excepto el residencial de conformidad a lo previsto en el P.G.O.U.

En el Título III de estas normas (Determinaciones Pormenorizadas) se determinan los usos compatibles, cuotas máximas de edificabilidad y demás normativa de aplicación, en la Sección 2ª del Capítulo IV (artículo 36 y siguientes) en los que se definen las Condiciones particulares de la Zona TERCIARIO.

Artículo 7 Redes públicas.

7.1 Redes Supramunicipales.

No son aplicables en esta clase de Suelo.

7.2 Redes Generales.

No son aplicables en esta clase de Suelo

7.3 Redes Locales.

Se destinarán 5.174,00 m² según el desglose que se indica a continuación:

- Equipamiento y Servicios Públicos: 2.027 m².
- Espacios Libres Públicos Arbolados: 2.587 m².
- Accesos rodados (viario interior): 560 m².
- Plazas de Estacionamiento; un mínimo de 259 plazas.

TITULO III.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.

CAPITULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS.

Artículo 8. Cuestiones Generales.

8.1- Objeto y ámbito territorial.

- a) El objeto del presente Plan Parcial (P.P.) es el desarrollo de las determinaciones de Planeamiento reflejado en el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, en el ámbito de la UE-5 actualizada tras la expropiación de la Autovía A-2.
- b) Este P. P. 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.

8.2. Relación con el Planeamiento Superior.

En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas y Ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las Normas Urbanísticas del Plan General y la Legislación y Normativa, en su caso.

8.3. Vigencia y Obligatoriedad.

- a) Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.
- b) 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.

8.4. Carácter y Sistemas de Actuación.

El Presente Plan Parcial se entiende de Iniciativa Privada. El sistema y actuación será el de Compensación.

8.5. Interpretación de los Documentos.

- a) Las Ordenanzas de Edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la memoria.
- b) 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.
- c) En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala primarán sobre los de menor.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.

8.6. 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 con el carácter de complementarias o subsidiarias.
- La demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados en estos.

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

CAPITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 9. Documentación del presente Plan Parcial.

MEMORIA.

NORMAS URBANISTICAS.

ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION (PLAN DE ETAPAS, SISTEMA DE EJECUCION y VIABILIDAD).

INFORME RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE SANEAMIENTO.

CATALOGO DE ESPACIOS PROTEGIDOS.

PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA (DE INFORMACION Y DE PROYECTO).

ANEXOS.

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

Artículo 10. Desarrollo: Estudios de Detalle.

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 artículo 28 (agrupaciones) de estas normas urbanísticas.

Artículo 11. Polígonos.

Este Plan Parcial (P.P.) propone el desarrollo del Sector como una única Unidad de Ejecución.

Artículo 12. Proyecto de Urbanización.

- 1 La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- 2 El Proyecto podrá subdividirse en fases siempre que cada fase prevea, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.

- 3 La conclusión de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a efecto del otorgamiento de Licencias.
- 4 El diseño de viario en el Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta la jerarquización viaria señalada en el Planos de este P.P. y cumplirá las condiciones de diseño especificadas en el P.G.O.U., en lo que sea de aplicación.

Artículo 13. Licencias.

Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en la normativa urbanística.

Artículo 14. Condicionantes de Otorgamiento de Licencias.

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..

CAPITULO TERCERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Sección 1ª: ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 15. 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 estas tres condicionantes, primando la más restrictiva en caso de diferencias.

Artículo 16. Calificación del Suelo: Zonas.

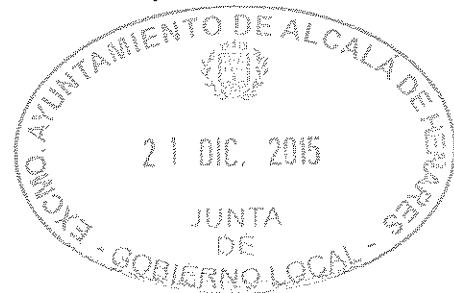
- 1 El Plan realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas.
- 2 El Plan califica como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad y espacios libres, y de equipamientos y servicios, sean públicos 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 este 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:

- Terciario.
- Espacio Público Arbolado.
- Equipamientos y Servicios Públicos.
- Acceso Rodado (viarío local).



Artículo 17. Asignación de Edificabilidad.

1 Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área mediante:

- Índices de edificabilidad, expresada en metros cuadrados, construidos por metro cuadrado de suelo.

2 Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad máxima de un área será:

- La resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente, y con un límite máximo para el sector de 17.245,85 m².

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

Artículo 18. Definiciones Generales y Particulares.

En el ámbito del Plan Parcial regirán como definiciones generales, las recogidas en estas normas y subsidiariamente en el P.G.O.U..

Artículo 19. Condiciones de la Ordenación.

En el ámbito del P.P. regirán las siguientes condiciones y definiciones de: Unidad de Zona, Envolverte de Alineaciones, Rasante oficial del Terreno y demás condiciones a las establecidas en el PGOU.

Artículo 20. Condiciones de la Superficie Edificable.

En el ámbito de este P.P. registrarán las condiciones establecidas en el Plan General vigente en cuanto al cómputo de Superficie Construida, Altura de la edificación, Cubiertas de la Edificación, Definición de plantas (incluidas sótano, semisótano y baja), Edificabilidad bajo cubierta, Cuerpos volados, Línea de fachada, Construcciones por encima de la altura, así como cuantas otras fueran de necesaria aplicación

Artículo 21. Condiciones Ambientales.

Serán de aplicación las condiciones fijadas por el P.G.O.U. y la normativa sectorial aplicable a las distintas infraestructuras y servicios.

Artículo 22. Relación Parcela-Edificación: Proyecto Unitario.

- 1 En los casos señalados expresamente por este P.P y en el caso de parcela mínima la edificación de cada parcela se debe realizar mediante proyecto unitario.
- 2 El proyecto unitario podrá prever la edificación por fases.

Artículo 23. Cómputo de Edificabilidad y Dotaciones y Servicios del edificio.

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.

Artículo 24. 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.

Artículo 25. Condiciones de la Urbanización.

Con sujeción a lo establecido en el P.G.O.U. y dentro de lo fijado por estas normas, el Proyecto de Urbanización desarrollará fielmente el contenido de este Plan Parcial con sujeción a lo establecido en la normativa específica y por el P.G.O.U..

SECCION 2ª. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

Artículo 26. Condiciones Generales de los Usos.

Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, el Uso global se divide en característicos, compatibles y prohibidos.

SECCION 3. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACION

Artículo 27. Parcelación.

- 1 La aprobación del Proyecto de Reparcelación supone la aprobación simultánea de la parcelación en él definida.
- 2 Posteriormente se podrán llevar a efecto parcelaciones conforme a la normativa aplicable.

Artículo 28. Agregación y Subdivisión de Parcelas.

Como este P.P. no establece parcelas máximas podrán agregarse (con posterioridad al Proyecto de Reparcelación) 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.

CAPITULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

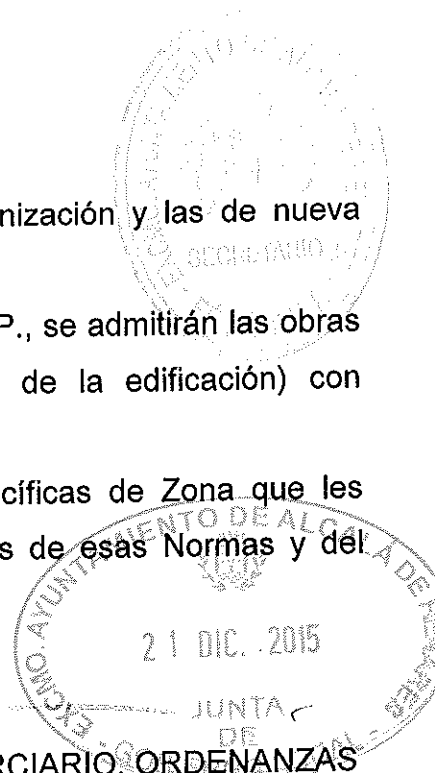
Sección 1ª. CONDICIONES PARTICULARES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 29. Definición y Aplicación.

- 1 Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y usos de cada zona.
- 2 En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación la Condiciones Generales de estas Normas y, el P.G.O.U..
- 3 Se exigirá una dotación de plazas de estacionamiento de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables de cualquier uso.

Artículo 30. 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 de este P.P., se admitirán las obras (remodelación, renovación, mantenimiento y ampliación de la edificación) con sujeción a los límites establecidos en estas normas.
- 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..



Sección 2ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Terciario. ORDENANZAS

CUADRO REFERENCIA DE CLAVES

CLAVES	Retranqueos (frente – fondo)		Parcela (mínima)	Frente mínimo)	Ocupación (máxima)	Altura (metros)	Edificación (máxima)
✓ Terciario	5 m	3,50 m	1.500 m ²	20 m	60%	16,50 m.	1,5736 m ² /m ²

Referencias lineales y de superficie en metros y metros cuadrados. Edificabilidad en m²/m².

Artículo 31. Definición.

El presente Plan Parcial establece una nueva clave de aplicación específica del mismo, si bien dentro del Uso Global el Terciario, Estableciendo como usos característicos los de:

- **Oficinas.**
- **Comercial.**

Equipamientos privados. Estos se desglosan en:

- **Automóvil.**
- **Hotelero y Hostalero.**
- **Socio cultural, espectáculos y Salas de reuniones.**
- **Educativo.**
- **Sanitario asistencial.**

Las definiciones concretas de cada uso característico son:

1 Uso oficinas.-

Se define como uso Oficinas cualquier tipo de actividad privada o pública, de carácter administrativo; financiero; profesional; despacho privado; centro de investigación, de tratamiento y transmisión de datos; intermediarios de comercio, viajes, transporte, alquileres; servicios; bancos e instituciones financieras, de seguros, así como cualquier otra actividad admitida dentro del tráfico mercantil o privado. La presente numeración no tiene carácter limitativo sino tan solo mero carácter enunciativo.

2 Uso Comercial.-

Se define como uso Comercial de minorista y/o mayorista de cualesquiera mercancías y servicios, conforme a la definición del epígrafe 5.6.1. de las Normas del P.G.O.U. Este uso no podrá superar el 50 % de la edificabilidad del Sector.

3 Uso Equipamiento Privado.

3.1 Uso Automóvil.

Se definen como usos del automóvil los destinados a estancia y el servicio de vehículos automóviles de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de automóviles, talleres de reparación, engrase y lavado.

3.2 Uso Hotelero y Hostelero.

Es el uso que corresponde a aquellos de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal o de larga duración (apartamentos-hoteles, residencias de estudiantes), como a otras actividades de hostelería o restauración (restaurantes, cafeterías, etc.).

3.3 Uso Socio cultural, Espectáculos y Salas de Reuniones.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados a centros de ocio, dedicados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de las actividades socioculturales, de recreo y prestación de servicios públicos de interés social. Se incluyen las actividades de salas de cine, otros espectáculos y servicios recreativos.

3.4 Uso educativo.

Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

3.5 Uso sanitario Asistencial.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y/o al alojamiento de enfermos, residencia de ancianos, centros de día y otras modalidades de asistencia asimiladas.

Los usos característicos definidos podrán conformar o distribuirse en cada parcela en la proporción que se considere.

Artículo 32. Ordenanza de la Zona Específica.

Se desglosan y determinan los grupos de los Usos Característicos, los Usos Compatibles y los Prohibidos.

1 USOS CARACTERISTICOS.

Uso OFICINAS.

En sus Grupos I y II en situación G, según los art. 5.7.2 y 5.2.11 de las Normas del PGOU.

Uso COMERCIAL.

En sus Grupos II, III, IV, V, VI y VII, según el art. 5.6.2 de las Normas del P.G.O.U. Sin superar el 50% de la edificabilidad del Sector.

Uso de EQUIPAMIENTO PRIVADOS.

Uso AUTOMOVIL.

En sus Grupos I, II, III, IV, V, VI, VII y IX, en situaciones Ay G según los art. 5.3.2 y 5.2.11 de las Normas del P.G.O.U.

Uso HOTELERO y HOSTELERO.

En sus Grupos I, II, III y IV, en situación A, F, G y H según los art. 5.8.2 y 5.2.11 de las Normas del P.G.O.U.

Uso SOCIO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIONES.

En sus Grupos I, II, III y IV, en situaciones A, F, G y H según los art. 5.9.2 y 5.2.11 de las Normas del P.G.O.U.

Uso EDUCATIVO.

En sus Grupos I, II, III, IV, V y VI en situación A, F, G y H según los art. 5.10.2 y 5.2.11 de las Normas del P.G.O.U.

Uso SANITARIO-ASISTENCIAL.

En sus Grupos I, II y III, en situaciones A, F, G y H según los art. 5.11.2 y 5.2.11 de las Normas del P.G.O.U.

2 USOS COMPATIBLES.

Se permitirán como Usos COMPATIBLES, en coexistencia con cualquiera de los usos característicos, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos a continuación:

- **Uso INDUSTRIAL Y ALMACENAJE.**

Compatible la segunda (2ª) categoría, en situación G. Prohibido en los demás casos.

- **DEPORTIVO.**

Compatible el grupo I y II en situaciones A y G. Prohibido en todos los demás casos

Estos usos Compatibles podrán coexistir con los característicos pero no podrán superar el 25% de la edificabilidad de la parcela en cuestión. Esto es, el Uso Compatible no podrá superar la cuarta parte de la edificabilidad asignada a la parcela.

3 USOS PROHIBIDOS.

- **Uso RESIDENCIAL.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

- **Uso RELIGIOSO.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

- **Uso ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

- **Uso INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

- **Uso RED VIARIA.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Artículo 33. Alineaciones y rasantes.

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

Artículo 34. Retranqueos.

Serán de 5 (cinco) metros a frente de solar contados desde el borde de la calzada; y de 3,50 (tres y medio) metros a los restantes linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control e información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

Artículo 35. Parcelas mínima y máxima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a 1.500 (mil quinientos) m².
La parcela máxima no se limita.

Artículo 36. Frentes de parcela.

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

Artículo 37. Superficie de ocupación máxima.

Será del 60 (sesenta) % de la superficie de la parcela, en atención a la ubicación de la misma del cierre de suelo colindante con la carretera A-2.

Artículo 38. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dieciséis metros y medio (16,50 m), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Artículo 39. Edificabilidad.

Será de 1,5736 metros cuadrados edificables por metro cuadrado (m²/m².) de parcela neta.

Sección 3ª: CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS.

Artículo 40. 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.

Artículo 41. 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.

Artículo 42. Retranqueos.

Serán de 5 (cinco) metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el Artículo anterior; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 43. Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) metros cuadrados (m2.).

Artículo 44. Frentes de parcela.

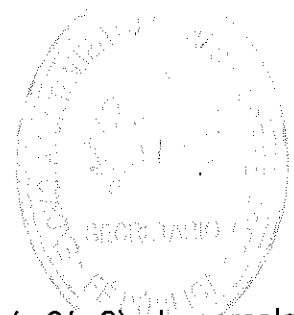
El frente mínimo será de 20 (veinte) metros. El frente máximo no se fija.

Artículo 45. Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

Artículo 46. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

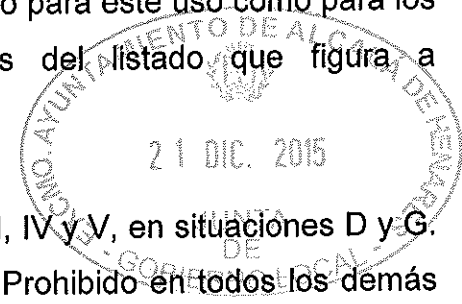


Artículo 47. Edificabilidad.

Será de 1 (uno) metro cuadrado edificable por metro cuadrado (m²/m²). de parcela neta.

Artículo 48. Usos compatibles y prohibidos.

El uso característico de esta Clave es el definido en el Artículo 40, 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. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial.

Prohibido en todos los casos.

c) Industrial y almacenaje.

Compatible la categoría 2^a, en situación G. 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.

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 E. Prohibido en todos los demás casos.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Sección 4ª: CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS LIBRES.

Artículo 49. Definiciones y Ámbito.

Es el uso correspondiente a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias, al servicio del recreo y esparcimiento.

Artículo 50. 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 para la clave 51 del P.G.O.U. de Alcalá de Henares.
- 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 Reparcelación con sujeción a las siguientes condiciones: coherencia con los esquemas de redes incorporados en este Plan Parcial; en caso de implantación sobre rasante, en espacios libres y contando con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad; en caso de implantación bajo rasante, en espacios libres.

Artículo 51. Usos característicos y Permitidos.

Serán los que específicamente establece el P.G.O.U. para la clave 51, Espacios Libres (grado 2) en su Art. 6.23, con una edificabilidad en este Sector de 0,05 m²/m².

CAPITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO, GESTION Y REGIMEN DEL SUELO

Artículo 52. Cesiones: Ámbitos y Obligaciones de Urbanización y Ejecución.

- 1 Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos correspondientes a:
 - Redes Locales.
 - El 10% 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 este P.P. tendrá carácter de directriz.
- 3 Los terrenos de cesión obligatoria (el 10%) se cederán debidamente urbanizados, no así los excesos, en su caso, que deberán soportar los gastos de urbanización.

Artículo 53. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación del P.P. será el de Compensación.

Artículo 54. Mantenimiento de la Urbanización.

- 1 Se constituirá por los propietarios una Entidad Urbanística Colaboradora, bien mediante constitución expresa e independiente o transformación de la propia Junta de Compensación, 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 de este P.P. que estarán facultados, bien directamente o a través de la correspondiente Junta de Compensación cual fuere el caso cuando se trate de servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, para imponer y recaudar de los propietarios de terrenos las contraprestaciones correspondientes.

CAPITULO SEXTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INFORMES SECTORIALES.

Sección 1ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA DEMARCACIÓN DEL ESTADO.

Artículo 55. Condiciones de Carreteras del Estado.

1. Deberá solicitarse el levantamiento de la suspensión de la autorización de acceso a la glorieta concedida en fecha 6 de julio de 2.015.
2. Las actuaciones de servicio (abastecimiento, saneamiento, tendidos eléctricos, etc.) que afecten mediante cruzamiento o paralelismo deberán plantearse fuera de la zona de dominio público, según lo previsto en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras y deberán ser autorizadas previamente por la Dirección General de Carreteras, para lo cual resultará necesario la presentación de la oportuna documentación técnica según la naturaleza de la actuación.
3. En el caso de que resultasen necesarios medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de Junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica, dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores, de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

Sección 2ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE ADIF.

Artículo 56. Condiciones de ADIF.

1. Conforme a la legislación sectorial vigente, artículo 16 L.S. F. 38/2015, y con carácter previo a cualquier actuación en la Zona de Protección, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
"Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de administrador de infraestructuras".

2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de RD 2.387/2004, en el que se establecen las medidas de protección de las zonas de Dominio Público y de Protección:

La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación o la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

2.- En particular, se observarán las siguientes normas:

.....

- j) Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.*
- k) Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las*

consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

3. Es Requisito primordial de todo plan urbanizador, la construcción y mantenimiento a cargo del promotor, de un cerramiento Tipo Urbano, a lo largo de toda la línea de contacto del trazado e instalaciones ferroviarias. La preexistencia de un cerramiento ferroviario previo no exime al promotor de la construcción del cerramiento exigido por la normativa, con el consiguiente mantenimiento en el transcurso del tiempo, que deberá consensuarse con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Así mismo, las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponden a la normal explotación del servicio ferroviario y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin serán igualmente responsabilidad del Promotor de las actuaciones.

Sección 3ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.

Artículo 57. Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

1. Carácter separativo de las redes de saneamiento. Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, de deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.
2. Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico. Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces, deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.
En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. Afecciones a los cauces receptores. En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación post-operacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.
En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este Organismo. En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Cuando los objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

4. Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana. En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

5. Vertidos de aguas residuales. Instalación de depuración. Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, la Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Asimismo, el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensiones para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentra afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de Julio de 2.011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad,

cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

Sección 4ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO DE LAS VIAS PECUARIAS.

Artículo 58.- Condiciones de Vías Pecuarias.

Si bien la Vía Pecuaria denominada "Colada de Villamalea" no forma parte del ámbito de la UE-5, al ser colindante a éste en todo su lindero sur deberá respetar las siguientes condiciones:

- En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1.995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).
- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plano de ordenación de zonificación escala 1:2.000 de este P.P., que deberá reflejar la vía pecuaria actual. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamientos urbanísticos, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas 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, 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 (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

c) En el caso de que un viario rodado a construir 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 de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

La modificación de trazados originales por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera de 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.

El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúa la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

En el Proyecto de Urbanización se incluirá el acondicionamiento de la Vía Pecuaria debiendo remitirse separata de dicho acondicionamiento al Area de Vías Pecuarias para ser aprobado, y en todo caso deberá recoger en la zona de vías pecuarias lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria en el principio y final del tramo o de atriles temáticos sobre la vía pecuaria. Los modelos deberán solicitarse a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Camino central de zahorra compactada de 1,5 metros de anchura.
- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias. En la zona de cruce viario rodado con la vía pecuaria propuesta no deberán construirse aparcamientos.

Sección 5ª CONDICIONES PARTICULARES DEL RESTO DE LOS INFORMES SECTORIALES

Artículo 59. Condiciones de los Informes Sectoriales.

Se habrán de cumplir los condicionantes establecidos en los Informes Sectoriales emitidos respecto al Plan Parcial, en concreto:

- Canal de Isabel II, de fecha 14/06/2016.
- Iberdrola, de fecha 20/05/2016.
- Ministerio de Industria, energía, turismo y Comunicaciones, de fecha 11/05/2016.
- Dirección General de Patrimonio Histórico, de fecha 31/05/2016.
- Demarcación de Carreteras del Estado, de fecha 04/07/2017.
- Mancomunidad de Aguas del Sorbe, de fecha 28/07/2016.
- Adif, de fecha 17/11/2017.
- Areas de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de fecha 08/07/2016.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 06/02/2018.

Informes que se acompañan a estas normas urbanísticas como anexo inseparable.

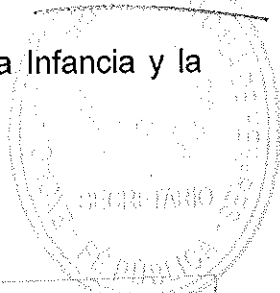
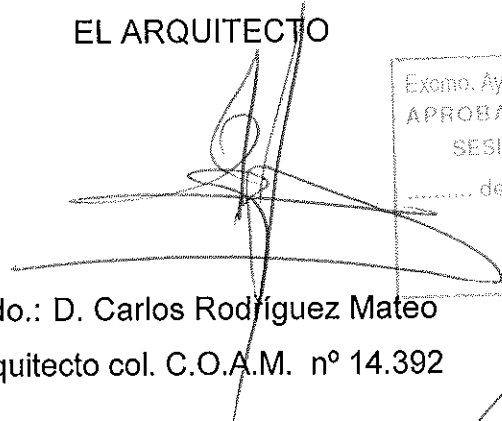
Asimismo, en virtud de la Circular 1/2.017 de Octubre, de la Dirección General de Urbanismo, el Plan Parcial en su desarrollo garantizará y cumplirá los criterios establecidos en la Ley 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas;

VALIDA 2-4-18

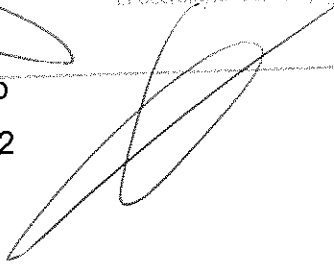
así como el impacto que pudiere producir en la Igualdad de Género, en la Infancia y la Adolescencia.

Alcalá de Henares, Abril de 2018.

EL ARQUITECTO



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
16 OCT. 2018
de de 20.....
El Secretario General,



Fdo.: D. Carlos Rodríguez Mateo
Arquitecto col. C.O.A.M. nº 14.392