

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS RELATIVO A LA PARCELA P-34 DEL SECTOR 31-A DE ALCALÁ DE HENARES

**Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística**

Mayo de 2023



ÍNDICE

| | | |
|-----------------|---|-----------|
| BLOQUE 1 | DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA | 4 |
| 1.1 | MEMORIA DE INFORMACIÓN | 4 |
| 1.1.1 | OBJETIVO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN | 4 |
| 1.1.2 | INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO | 4 |
| 1.1.3 | DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE | 7 |
| 1.2 | PLANOS DE INFORMACIÓN | 11 |
| 1.2.1 | I-01 Situación y emplazamiento | 11 |
| 1.2.2 | I-02 Cartografía de la parcela P-34 | 11 |
| 1.2.3 | I-03 Planeamiento urbanístico vigente | 11 |
| 1.2.4 | I-05 Infraestructuras y servicios urbanos existentes | 11 |
| BLOQUE 2 | DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL..... | 12 |
| 2.1 | ANÁLISIS AMBIENTAL | 12 |
| 2.1.1 | CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE | 12 |
| 2.1.2 | EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES..... | 18 |
| 2.1.3 | EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES. | 20 |
| 2.1.4 | MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN..... | 20 |
| 2.1.5 | DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN..... | 20 |
| BLOQUE 3 | DOCUMENTACIÓN NORMATIVA | 36 |
| 3.1 | MEMORIA DE ORDENACIÓN | 36 |
| 3.1.1 | OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN | 36 |
| 3.1.2 | JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO | 36 |
| 3.1.3 | MARCO NORMATIVO | 39 |
| 3.1.4 | ESTUDIO DE ALTERNATIVAS..... | 41 |
| 3.1.5 | ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA | 42 |
| 3.1.6 | INCIDENCIA DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL PLAN ESPECIAL | 44 |
| 3.2 | NORMATIVA URBANÍSTICA..... | 47 |
| 3.2.1 | DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | 47 |
| 3.2.2 | SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO | 50 |
| 3.2.3 | MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO | 50 |
| 3.3 | PLANOS DE ORDENACIÓN..... | 62 |
| 3.3.1 | O-01 Delimitación del ámbito de actuación del Plan Especial | 62 |
| 3.3.2 | O-02 Condiciones urbanísticas | 62 |
| 3.3.3 | O-03 Afecciones sectoriales | 62 |
| BLOQUE 4 | RESUMEN EJECUTIVO..... | 63 |
| 4.1.1 | OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN | 63 |
| 4.1.2 | ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN..... | 63 |
| 4.1.3 | SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y EJECUCIÓN. | 65 |
| 4.1.4 | PLANOS DE DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN..... | 66 |
| BLOQUE 5 | ANEXOS | 67 |
| 5.1 | ANEXO 1: SOLICITUD DE CESIÓN DE PARCELA POR PARTE DE LA DG DE EMERGENCIAS DE LA CM | 67 |
| 5.2 | ANEXO 2: FICHA DE LA PARCELA 34 DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 31-A | 68 |
| 5.3 | ANEXO 3: COPIA DE LA ORDENANZA Z-5 VIGENTE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 31-A | 69 |

5.4 ANEXO 4: TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 31-A 70

BLOQUE 1 DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.1 OBJETIVO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo del presente Plan Especial es la modificación parcial de las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela de equipamiento dotacional P-34 del Sector 31-A a los efectos de viabilizar la implantación del Servicio de Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid.

El alcance y justificación de las modificaciones introducidas se detallan pormenorizadamente en la Memoria de ordenación del presente documento.

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial se circunscribe a la parcela P-34 del Sector 31-A, con referencia catastral 6537903VK6863N0001SL.

1.1.2 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.1.2.1 Encuadre territorial

La parcela de equipamiento dotacional P-34 se encuentra ubicada en el sector de uso global industrial S-31A. Dicho sector se encuentra urbanizado desde hace 25 años y edificado en un alto porcentaje. Se trata por tanto de suelo en situación básica de suelo urbanizado (TRLSRU 7/2015), y su clase y categoría corresponde con suelo urbano consolidado (LSCM 9/2001). La recepción del sector tuvo lugar el 4 de marzo de 1998.

El sector se denomina S-31A de acuerdo con el Plan Parcial en vigor aprobado definitivamente el 27 de agosto de 1990, que a su vez recogía la denominación del planeamiento general vigente en su momento, las Normas Subsidiarias de 1984. El Plan General actualmente vigente entra en vigor en julio de 1991 y dado que el sector aún no se había desarrollado remite la ordenación en dicho ámbito a planeamiento anterior (PP de 1990). Sin embargo, modifica su denominación a S-100. Por tanto, el sector se conoce como S-31A, de acuerdo a la denominación del Plan Parcial en vigor, o S-100 de acuerdo al PGOU en vigor. **A todos los efectos S-31A = S-100.**

El S-31A se ubica en la gran área industrial del noroeste del suelo urbanizado del término municipal, articulado en torno a las antiguas carreteras de Daganzo y Ajalvir. El S-31A linda al sur con la Av. de Daganzo (antiguo tramo de la carretera autonómica de Daganzo, hoy cedido al Ayuntamiento).

1.1.2.2 Afecciones sectoriales

La parcela se encuentra afectada por la Carretera Autonómica M-100. La delimitación del dominio público y de la línea límite de la edificación o zona de protección se establecerán de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y los reglamentos que la desarrollan, teniendo en cuenta a su vez las determinaciones en relación la línea límite de edificación establecidas en el Plan Parcial del S-31A vigente.

En el plano O-03 Afecciones sectoriales se marcan la delimitación de las citadas líneas.



Extracto del Visor SIT de la CM <http://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>

En paralelo al lindero oeste de la finca discurre una línea eléctrica aérea de MT por el interior de la parcela industrial adyacente.



Vista desde Glorieta de enlace a M-100 (Fuente Google Street View)

No se han detectado otras afecciones sectoriales.

1.1.2.3 Estructura de la propiedad

La parcela es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares por cesión gratuita y obligatoria derivada del desarrollo del Sector 31-A. Se trata de una finca de carácter demanial, por proceder de la cesión de redes públicas locales obligatoria.

1.1.2.4 Topografía. Características físicas del terreno

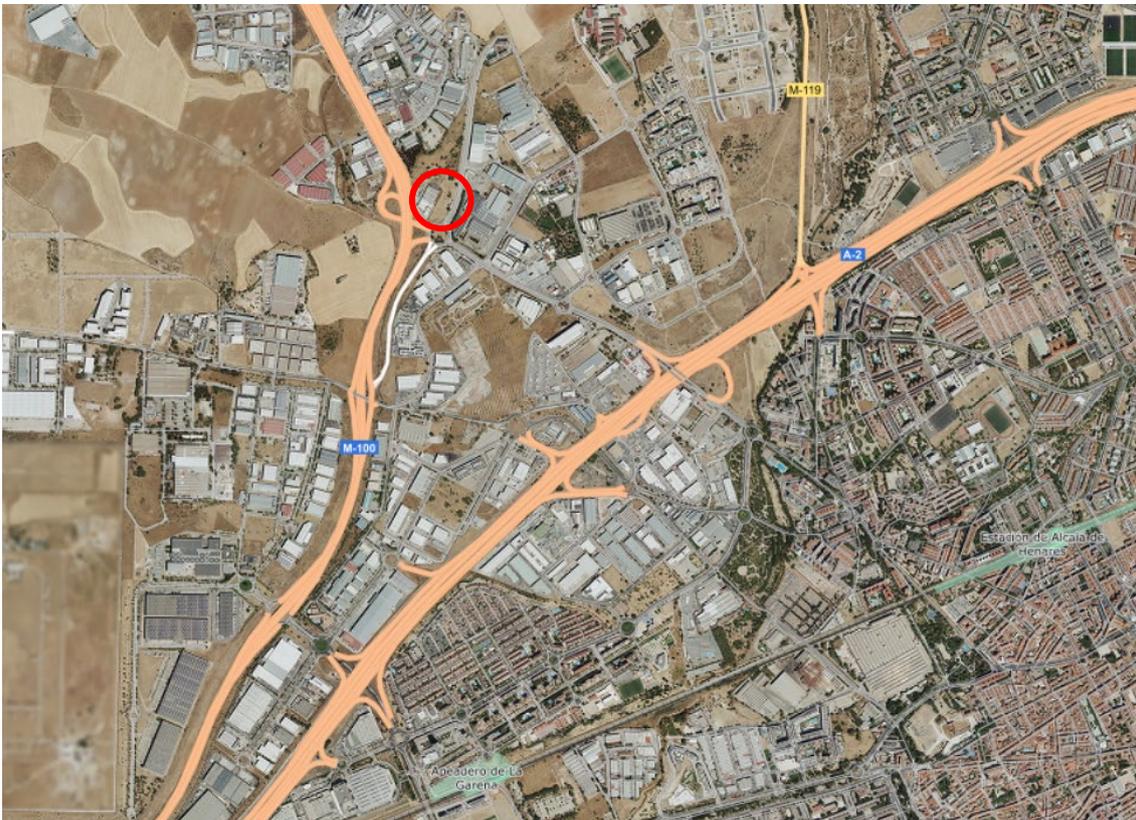
Desde el punto de vista topográfico la parcela es prácticamente llana. La cota media del terreno se sitúa en los 605 m.s.n.m. aproximadamente.

De acuerdo con lo recogido en el proyecto de compensación del S-31A, la parcela tiene una superficie de 5.030 m²

Linda al norte con una zona verde que forma parte de las redes locales de cesión del Sector 31-A, al este con la Avenida del Descubrimiento, al sur con la rotonda de enlace de la M-100 con la Av. de Daganzo y al oeste con una Nave industrial.

1.1.2.5 Infraestructuras territoriales

Las infraestructuras territoriales más relevantes en el ámbito de la parcela son la Carretera Autonómica M-100, con la que linda por el sur, y la Autovía A-2, cuyo enlace más próximo se sitúa a 1 km aproximadamente.



1.1.2.6 Servicios e infraestructuras existentes

De acuerdo con la información obtenida a través de Inkolan, la parcela cuenta con servicios de:

- Saneamiento
- Abastecimiento de agua
- Suministro eléctrico
- Telecomunicaciones
- Gas

En el plano I-04 se reflejan los trazados de los servicios existentes.

1.1.2.7 Fotografías del entorno



Vista desde Av. del Descubrimiento. (Fuente Google Street View)



Vista desde Av. del Descubrimiento. (Fuente Google Street View)



Vista desde Glorieta de enlace a M-100 (Fuente Google Street View)

1.1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGOU de Alcalá de Henares clasifica el sector 31-A, al que cambia su denominación como S-100, como suelo urbanizable programado de Etapa I sin tramitación. Debe tenerse en cuenta que en el momento de la aprobación inicial del PGOU (30 de junio de 1990) aún no se había aprobado definitivamente el Plan Parcial del S-31, lo que sucede el 27 de agosto de 1990. Posteriormente el PGOU se aprueba definitivamente en julio de 1991.

El PGOU establece para el citado sector el código P. IND. 00. IV:

Clase de suelo: P (Suelo urbanizable programado de Etapa I)
Uso global: IND (Industria)
Clave de aplicación: 00 (Zonas reguladas por ED, PERI o PP aprobado)
Modalidad de aplicación: IV (Zona de remisión a ordenanzas anteriores)

Por tanto, el ámbito está remitido al Plan Parcial del Sector 31-A aprobado definitivamente el 27 de agosto de 1990. Al aprobarse con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU, el Plan Parcial está remitido al planeamiento general entonces vigente, que eran las Normas Subsidiarias de 1984.

Dicho Plan Parcial fue modificado el 21 de diciembre de 2004, cuyo ámbito de actuación se circunscribe a las parcelas P-30 y P-18bis, y dicha modificación no afecta, por tanto a la parcela objeto del presente Plan.

La parcela P-34, único objeto del presente Plan Especial, forma parte de las redes locales de equipamientos de cesión obligatoria.

La calificación de la parcela es de equipamiento de interés público y social y se encuentra regulada por la Zona de ordenación Z-5, que a continuación se transcribe:

Artículo extractado de las NNUU del PP del S-31A:

Art. 126. ZONA 5 (INTERES PUBLICO-SOCIAL).

1. Definición de la zona:

*Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z-5, y comprende la parcela 28¹.
Comprende una superficie de 5.030,00 m².*

2. Tipología de la edificación:

Será libre ya que se trata de edificios singulares.

3. Forma de actuación:

Por parcela, desarrollando un único proyecto de arquitectura, que podrá ser desarrollado por fases.

4. Condiciones de uso:

Usos característicos:

- * Religiosos: Categoría 1ª situación 2ª.*
- * Cultural: Categoría 1ª situación 2ª.
Categoría 2ª situación 3ª.
Categoría 3ª situaciones 2ª y 3ª.*
- * Sanitario: Categoría 1ª situación 2ª.
Categoría 2ª situaciones 2ª y 3ª.*
- * Oficinas: Categoría 1ª situación 3ª.
Categorías 2ª, 3ª y 4ª situaciones 3ª y 4ª.*

¹ Existe un error material en la denominación de la parcela. Donde dice 28 debe decir 34, como puede comprobarse en los planos de ordenación P-1 y P-2, o en el artº 121 de las NNUU del PP S-31A.

Mínimo el 70% de la edificabilidad s/parcela.

Usos compatibles:

- * Otros servicios públicos: Categorías 1ª y 3ª situaciones 2ª y 3ª.*
- * Aparcamiento: Categorías 2ª, 3ª y 4ª en situaciones 3ª y 5ª.*

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- *Edificabilidad: 2,00 m³/ m².*
- *De acuerdo a la exigencia del Reglamento de Planeamiento se señala como reserva mínima para usos sanitarios la cifra de 0,13 m² edificables sobre m². de parcela neta y 0,25 m² mínimos edificables sobre m² de parcela neta para usos administrativos (oficinas de la Administración, Correos, Comisarias, etc...)*
- *Resto de condiciones: se estará a lo dispuesto en el artículo 6.9. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.*
- *Altura: 2 plantas o 9 m.*
- *Parcela mínima: La señalada en el plano.*
- *Retranqueo: Mínimo de 6 m. a la calle, 5m. a fondo o testero y medias vías.*
- *Se permiten sótanos y semisótanos.*

6. Aparcamiento:

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación.

7. Cerramiento:

El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

A efectos de clarificar las definiciones, usos y categorías establecidos en el epígrafe Condiciones de uso de la ordenanza, se transcriben aquellos que son de aplicación en la parcela y que se definen tanto en las NNSS-84 como en el Plan Parcial.

Uso religioso

1. Corresponde a los edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado.
2. La categoría permitida es:
 - Categoría 1ª: Capillas.
3. Las situaciones permitidas son:
 - Situación 2ª. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

Uso docente cultural.

1. Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza o investigaciones en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.
2. Las categorías establecidas son:
 - Categoría 1ª: Centros de enseñanza de menos de 50 alumnos.
 - Categoría 2ª: Centros de enseñanza de más de 50 alumnos.

- Categoría 3ª: Centros culturales o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas
3. Las situaciones establecidas son:
- Situación 2ª: En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
 - Situación 3ª: En edificios independientes.

Uso sanitario

1. Corresponde a las instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc., destinados al tratamiento accidental o periódico de la población.
2. Las Categorías permitidas son:
 - Categoría 1ª: Clínicas veterinarias.
 - Categoría 2ª: Clínicas de urgencia.
3. Las Situaciones son:
 - Situación 2ª: En edificios de otros distintos.
 - Situación 3ª: En edificios independientes.

Uso oficina

1. Se incluyen en este uso los edificios y establecimientos, ya sean oficiales o pertenecientes a empresas privadas, destinados a actividades administrativas, burocráticas, de oficinas, despachos particulares, etc.
2. Las categorías posibles son:
 - Categoría 1ª: Oficinas profesionales, de menos de 200 m2. de superficie.
 - Categoría 2ª: Locales de oficina de menos de 250 m2. De superficie.
 - Categoría 3ª: Locales de oficina de menos de 500 m2. de superficie.
 - Categoría 4ª: Edificio de oficinas de más de 500 m2. de superficie.
3. Las situaciones posibles son:
 - Situación 2ª: En la planta baja edificios de vivienda.
 - Situación 3ª: En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
 - Situación 4ª: En edificios independientes.

Uso de otros servicios públicos:

1. Se incluyen en este apartado los restantes servicios públicos que por su carácter singular no han sido encuadrados en los apartadas anteriores. El Plan parcial matiza además que corresponde a instalaciones de las distintas Administraciones públicas, como centrales telefónicas, parques de bomberos, etc ...
2. Las categorías posibles son:
 - Categoría 1ª: De comunicaciones radioeléctricas
 - Categoría 3ª: De seguridad.
3. Las situaciones posibles son:
 - Situación 2ª: En la planta baja edificios de vivienda.
 - Situación 3ª: En edificios de otros usos distintos del de vivienda.

Uso automóvil:

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción. Como mínima y cada plaza de apartamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente.
2. Las categorías posibles son:
 - Categoría 2ª: Hasta 600 m2 de superficie (hasta 30 plazas).
 - Categoría 3ª: Entre 600 m2 y 2.000 m2 de superficie (hasta 100 plazas)
 - Categoría 4ª: Mayores de 2.000 m2 de superficie (más de 100 plazas)
3. Las situaciones posibles son:
 - Situación 3ª: En edificios de otros usos distintos del de vivienda
 - Situación 5ª: En espacio libre de edificación.

1.2 PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

I-02 CARTOGRAFÍA DE LA PARCELA P-34.

I-03 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

I-04 REDES EXISTENTES.

BLOQUE 2 DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo recogido en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, “(...) *Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística*”.

El presente Plan Especial se limita a una parcela concreta de suelo urbano consolidado, no incrementa la edificabilidad prevista y se circunscribe a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un planeamiento superior, toda vez que el uso infraestructuras y servicios públicos ya tiene la consideración de uso compatible en la parcela, y lo que modifica el presente Plan es su consideración de compatible que pasa a ser característico.

Por tanto, el presente Plan Especial reúne todos los requisitos exigidos en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para quedar excluido del procedimiento de evaluación ambiental recogido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

No obstante, a continuación, se desarrolla un análisis ambiental de la parcela en relación con los usos previstos para analizar los efectos ambientales previsibles y concluir que el impacto para el medio ambiente del presente documento es nulo.

2.1 ANALISIS AMBIENTAL

2.1.1 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

2.1.1.1 Medio ambiente urbano

El ámbito territorial del Plan Especial se circunscribe a la parcela de equipamiento dotacional P-34 que se encuentra ubicada en un sector de uso global industrial S-31A. Dicho sector se encuentra urbanizado desde hace 25 años y edificado en un alto porcentaje.

Linda al norte con una zona verde que forma parte de las redes locales de cesión del Sector 31-A, al este con la Avenida del Descubrimiento, al sur con la rotonda de enlace de la M-100 con la Av. de Daganzo y al oeste con una Nave industrial.



Delimitación gráfica del ámbito de actuación de la modificación (en rojo) y del sector (en amarillo)

2.1.1.2 Medio ambiente sonoro

La Junta de Gobierno Local acuerda en la sesión celebrada el 30 de diciembre de 2016 la aprobación definitiva del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares que responde a los requisitos para el cartografiado estratégico de ruido establecidos en el Anexo IV del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

La primera revisión del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares se lleva a cabo durante el año 2017-2018, aprobándose inicialmente por la Junta de Gobierno, en sesión de 23 de noviembre de 2018 la revisión del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares. Se sometió el expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 311, de fecha 31.12.2018). El anuncio del trámite de información pública se publicó, además, en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Transcurrido el plazo de información pública, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22.02.2019, se aprueba definitivamente la Revisión del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares de 2016.

Se aportan a continuación unos extractos de los mapas de niveles sonoros totales en periodos de día, tarde y noche, en la zona de actuación. Los mapas completos se pueden consultar en <https://portaltransparencia.ayto-alcaladehenares.es/mapa-estrategico-del-ruido/>



Mapa de niveles sonoros totales (DIA). Indicador Ld



Mapa de niveles sonoros totales (TARDE). Indicador Le



Mapa de niveles sonoros totales (NOCHE). Indicador Ln

De acuerdo con el Anexo I del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos períodos son 7.00-19.00 (día), 19.00-23.00 (tarde) y 23.00-7.00 (noche), hora local.

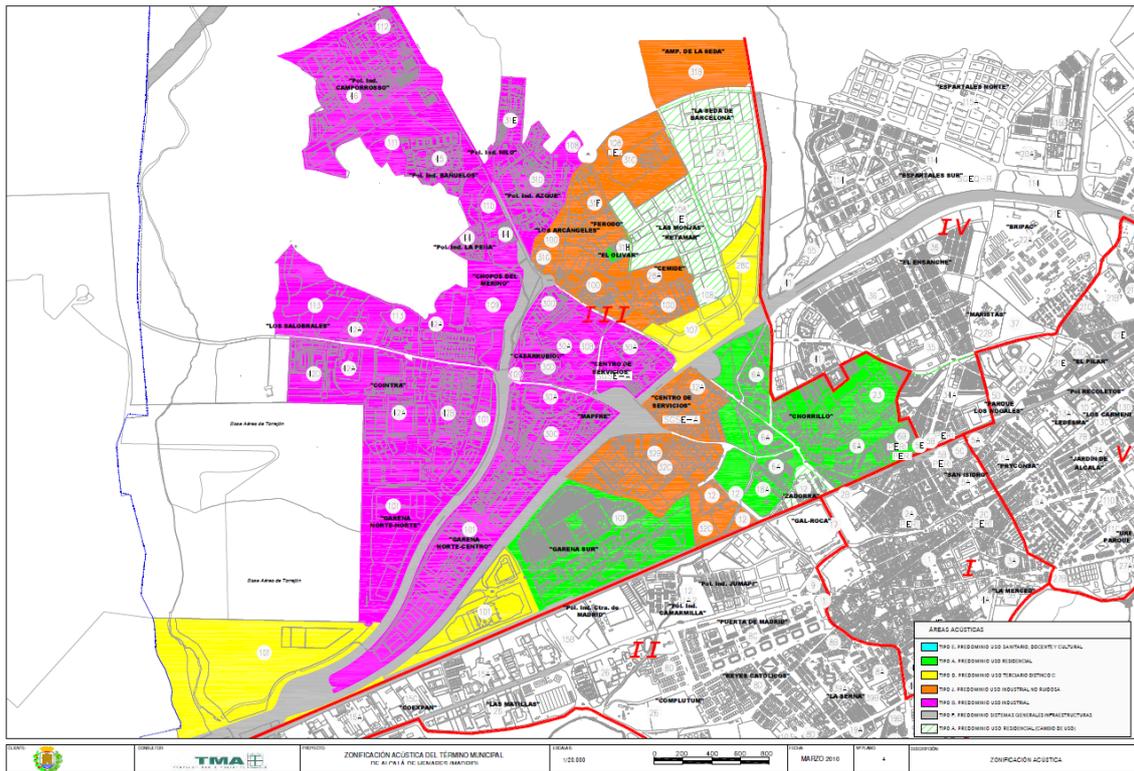
El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece en su Anexo II los objetivos de calidad acústica:

ANEXO II Objetivos de calidad acústica

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

| | Tipo de área acústica | Índices de ruido | | |
|---|---|------------------|----------------|----------------|
| | | L _d | L _e | L _n |
| e | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. | 60 | 60 | 50 |
| a | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. | 65 | 65 | 55 |
| d | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c). | 70 | 70 | 65 |
| c | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. | 73 | 73 | 63 |
| b | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. | 75 | 75 | 65 |
| f | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1) | (2) | (2) | (2) |

De acuerdo con los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica del ANEXO V del Real Decreto 1367/2007, el sector 31-A se enmarca en un **ÁREA ACÚSTICA DE TIPO INDUSTRIAL**, como queda caracterizado en el plano de ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, así como por el propio uso global industrial que le otorga el planeamiento urbanístico.



Como hemos justificado anteriormente la presente modificación **no introduce nuevos usos** que no estuviesen ya previstos por el Plan Parcial del Sector 31A, sino que cambia la consideración del uso Infraestructuras y servicios públicos de compatible a característico. Se trata por tanto de edificios e instalaciones de **carácter asimilable al industrial**. Como puede observarse en los mapas sonoros en las parcelas objeto de modificación **no se superan los índices de ruido correspondientes con los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007**.

Será de aplicación en la elaboración de los correspondientes proyectos de obra, el cumplimiento del CTE-DB-HR Protección contra el ruido.

2.1.1.3 Vegetación

La parcela cuenta con un árbol de crecimiento espontáneo de porte medio, que se encuentra ubicado en el extremo noreste de la parcela junto al centro de transformación existente.



Por su situación, ubicado en un extremo de la parcela y dentro del espacio de retranqueo obligatoria, no se prevé que pueda tener ninguna influencia en la edificación que se plantee en la parcela.

En la zona de retranqueo que linda con la Av. del Descubrimiento existen pequeños ejemplares de vegetación arbustiva sin relevancia.

2.1.1.4 Espacios protegidos

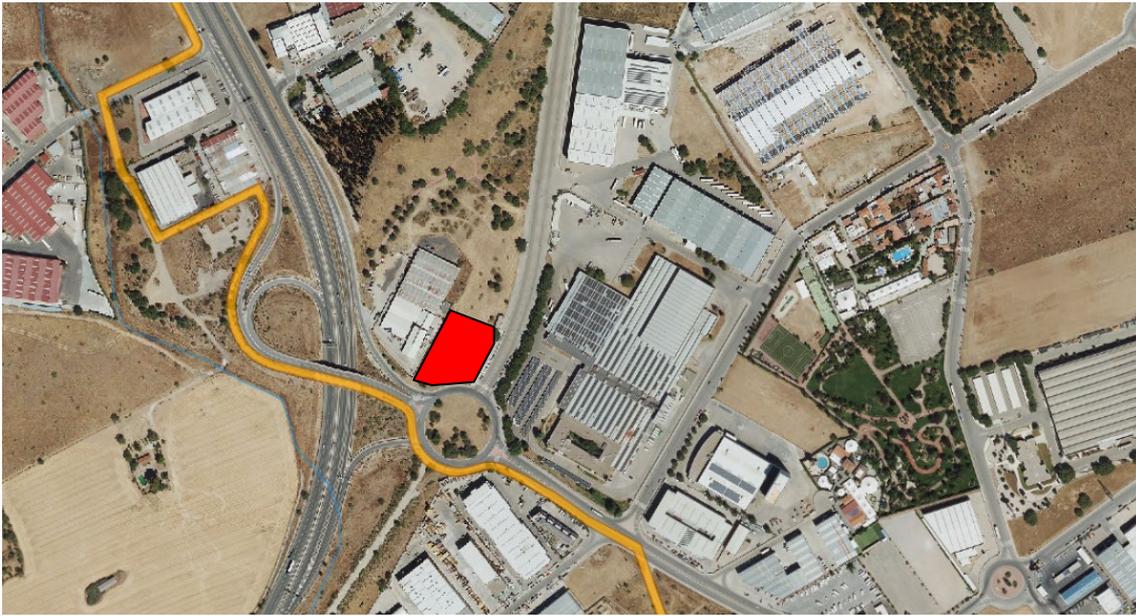
El sector se encuentra fuera de los siguientes espacios:

- Espacios naturales protegidos
- Espacios protegidos por instrumentos internacionales
- Espacios protegidos Red Natura 2000
- Parques forestales periurbanos

2.1.1.5 Vías pecuarias

La colada de Montesinos discurre por las proximidades del lindero sur de la parcela, separada de ésta por la Rotonda de enlace de la M-100 por la Av. de Daganzo. El trazado de la vía pecuaria es EXTERIOR y NO COLINDANTE al ámbito del Plan Especial

Como puede verse en la cartografía, la parcela objeto del Plan Especial por su ubicación no tienen afecciones derivadas de la protección de dicha vía pecuaria.



Cartografía de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. <https://idem.madrid.org/>

2.1.2 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

El presente Plan Especial afecta al régimen de usos pormenorizados de la parcela de equipamientos dotacional P-34 por lo que no se contemplan efectos ambientales de ningún tipo. No se introducen usos que no estuviesen ya previstos por el Plan Parcial del S-31A sino que cambia la consideración del uso Infraestructuras y servicios públicos de compatible a característico. El Plan no altera las condiciones de edificabilidad. Tampoco se alteran, entre otros, las condiciones acústicas, las condiciones de consumos de caudales de agua ni de vertidos de saneamientos.

El plan especial no supone respecto otros usos ya autorizados en la parcela, entre otros:

- Un incremento de las emisiones a la atmósfera.
- Un incremento de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
- Un incremento de la generación de residuos.
- Un incremento en la utilización de recursos naturales.
- Una afección a Espacios Protegidos.
- Una afección al patrimonio cultural.

2.1.2.1 Efectos sobre Áreas Protegidas

El sector se encuentra fuera de los siguientes espacios:

- Espacios naturales protegidos
- Espacios protegidos por instrumentos internacionales
- Espacios protegidos Red Natura 2000
- Parques forestales periurbanos

Por tanto, debido a su inexistencia en el ámbito de actuación, de la aprobación definitiva y ejecución del Plan no cabe esperar efecto ambiental alguno sobre Áreas Protegidas.

2.1.2.2 Efectos sobre hábitats naturales de interés comunitario

Al igual que en el caso anterior, debido a su inexistencia en el ámbito de actuación, de la aprobación definitiva y ejecución del Plan Especial, no cabe esperar efecto ambiental alguno sobre los hábitats naturales de interés comunitario.

2.1.2.3 Efectos sobre la vegetación natural y los aprovechamientos del suelo

El Plan especial se plantea en un ámbito de suelo urbano consolidado en el que la vegetación natural ya ha sido totalmente modificada. Tampoco se prevé que tenga incidencia sobre la escasa vegetación de crecimiento espontáneo existente

2.1.2.4 Efectos sobre flora y fauna

El ámbito objeto del Plan se localiza en suelo urbano consolidado y no se han identificado en el mismo especies de flora o fauna catalogadas bajo algún criterio de protección que puedan resultar afectadas por las actuaciones propuestas.

2.1.2.5 Contaminación acústica

No cabe esperar modificaciones en el ambiente sonoro del ámbito objeto del Plan.

2.1.2.6 Contaminación atmosférica

Por las propias características de los usos dotacionales de equipamientos públicos de las parcelas objeto de la presente Plan, no cabe esperar alteraciones en la calidad del aire del municipio ni del ámbito objeto de la Modificación.

2.1.2.7 Efectos potenciales sobre la variación en la generación de residuos

Los potenciales efectos ambientales relacionados con esta variable serán consecuencia de la generación de residuos de construcción y demolición (RCDs) asociados a la fase de ejecución de obras, por lo que el Plan no supone ninguna variación sobre el escenario actual

2.1.2.8 Efectos sobre las vías pecuarias

La colada de Montesinos discurre por las proximidades del lindero sur de la parcela, separada de ésta por la Rotonda de enlace de la M-100 por la Av. de Daganzo. El trazado de la vía pecuaria es EXTERIOR y NO COLINDANTE al ámbito del Plan Especial. Como puede verse en la cartografía, la parcela objeto del Plan Especial por su ubicación no tienen afecciones derivadas de la protección de dicha vía pecuaria.

Por tanto, de la aprobación definitiva y la ejecución del Plan no cabe esperar efecto ambiental alguno sobre el patrimonio pecuario.

2.1.2.9 Efectos sobre el arbolado urbano

El arbolado espontáneo existente en la parcela no sería necesariamente incompatible con la edificación. En todo caso, los posibles efectos de las obras que se lleven a cabo en el sector se analizarían en la tramitación de las correspondientes licencias, dando cumplimiento, en cualquier caso, a la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

2.1.3 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

Por el alcance descrito en el presente documento, así como la justificación realizada, se considera que no hay ningún efecto previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, ni se estima afección alguna a administraciones, personas interesadas u otros organismos.

2.1.4 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN.

Del Plan Especial no se derivan obras de urbanización que deban realizarse. El desarrollo del mismo se concretará a través del correspondiente Proyecto de edificación del equipamiento previsto.

Teniendo en cuenta que las obras a ejecutar están supeditadas a la redacción del correspondiente proyecto de edificación, por parte del promotor, y a su validación a cargo del órgano administrativo municipal competente, cabe señalar que la definición pormenorizada y la implementación de las medidas aplicables en tanto en cuanto están dirigidas a prevenir o corregir las posibles afecciones originadas en el trascurso del desarrollo de las obras, se deberá llevar a cabo en dicho documento técnico.

Las medidas y recomendaciones propuestas se basan en criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica, tomando especialmente en consideración el cambio climático. La mayor parte de las medidas preventivas y correctoras que actúan sobre las diferentes variables ambientales, de alguna manera, tienen relación con la lucha contra el cambio climático, aunque lo hacen con diferente intensidad. Por esta razón, se han expuesto en primer lugar y de manera individualizada, incluyendo otros elementos ambientales que tienen una influencia directa en la consecución de este objetivo. Ya en segundo lugar se abordan aquellas otras que, si bien también contribuyen a esta lucha, su objetivo principal está dirigido a la protección o corrección de la afección de otras variables ambientales.

2.1.4.1.1 Medidas de cambio climático

Ante el Cambio Climático, se requieren dos tipos de respuestas: por una parte, la mitigación del cambio climático o de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y, por otra parte, medidas de adaptación, es decir, acciones para hacer frente a los inevitables impactos que ya se van a producir, reduciendo la vulnerabilidad del medio y mitigando o evitando los efectos del cambio climático sobre los diferentes sectores de actividad y sistemas físicos.

Medidas de mitigación

Las medidas de mitigación del cambio climático tratan de buscar actuar sobre las fuentes que generan emisiones de gases de efecto invernadero, logrando así contención de los niveles de estos gases en la atmósfera.

Cabe señalar que muchas de estas fuentes emisoras también producen emisiones de otros contaminantes atmosféricos, por lo que este tipo de medidas son también beneficiosas para mejorar la calidad del aire.

MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y CALIDAD DEL AIRE

Fase de construcción

Las emisiones de contaminantes producidas en la fase del desarrollo de los movimientos de tierras tendrán una clara incidencia en la calidad del aire por emisión de partículas en suspensión provenientes de las excavaciones y acondicionamientos del terreno. Asimismo, el aumento del tráfico rodado, transporte de materiales y vehículos auxiliares, y la propia maquinaria de obra generará un aumento de las emisiones de gases de efecto invernadero y de otras sustancias contaminantes a la atmósfera. En este sentido, se han previsto una serie de medidas correctoras a fin de minimizar el impacto generado y corregir de esta forma el perjuicio que estas esta forma los efectos que estas emisiones puedan producir sobre las personas, la fauna o la flora.

Deben tenerse en cuenta medidas tendentes a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y de otras sustancias contaminantes a la atmósfera, y en especial las emisiones de partículas, tales como:

Medidas para la reducción y minimización de partículas:

- Se establecerán viales de acceso para los transportes de materiales de préstamo y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan un mínimo de molestias a la zona industrial cercana.
- La retirada de los lechos de polvo y limpieza de las calzadas del entorno de actuación utilizadas para el tránsito de vehículos de obra paliará la presencia de partículas totales e inhalables.
- Igualmente, la emisión debida a la acción del viento sobre la superficie de la carga de los volquetes puede reducirse, bien por confinamiento, cubriéndola mediante lonas de forma que no incida el viento directamente sobre ella, o bien, mediante riego.
- La emisión de partículas debidas a la circulación de maquinaria por accesos sin pavimentar puede reducirse mediante humectación.
- Se procurará reducir y evitar la emisión a la atmósfera de sustancias volátiles y tóxicas, molestas o peligrosas (gases de escape, humos y olores, etc.) haciendo uso de la maquinaria lo más parcamente posible (no dejar los motores en marcha) y conservando los materiales (cerrar bidones y depósitos, evitar vertidos de sustancias muy volátiles, etc.).

Medidas para la reducción y minimización de GEI y otros gases contaminantes:

- Se dará prioridad en la selección de maquinaria y vehículos a aquellas marcas comerciales, modelos y unidades con mejores prestaciones desde el punto de vista ambiental (gases, ruidos, etc.).
- Se revisará la maquinaria y vehículos antes de la recepción en obra a fin de poder desechar las unidades con mal funcionamiento.
- Se realizará un correcto mantenimiento de la maquinaria y vehículos durante el periodo de obras, de tal forma que se produzca una correcta combustión en sus motores.
- Se realizará la Inspección Técnica de Vehículos en los plazos previstos por la normativa vigente.
- Se planificarán y programarán las actuaciones de proyecto a fin de reducir al mínimo el uso de la maquinaria y vehículos.
- Se procurará reducir y evitar la emisión a la atmósfera de sustancias volátiles y tóxicas, molestas o peligrosas (gases de escape, humos y olores, etc.) haciendo uso de la maquinaria lo más parcamente posible (no dejar los motores en marcha) y conservando los materiales (cerrar bidones y depósitos, evitar vertidos de sustancias muy volátiles, etc.).
- Se evitarán las incineraciones de material sobrante de las obras y cualquier otra emisión de gases que perjudique a la atmósfera.

Fase de funcionamiento

Como ya se ha citado, algunos gases responsables del cambio climático también son contaminantes atmosféricos que afectan a la salud y al medio ambiente. En este sentido, algunas medidas para la reducción de las emisiones de GEI y otros contaminantes atmosféricos en la planificación urbanística de detalle son las siguientes:

- Aplicación de técnicas óptimas para lograr una elevada eficiencia de la envolvente térmica de los edificios.
- Sistemas de climatización y de gestión energética inteligente a nivel de los edificios.
- Diseñar la configuración espacial y las características constructivas de las edificaciones para asumir los parámetros climáticos de la zona y fomentar la eficiencia energética.
- Utilizar materiales de construcción que tengan la menor huella de carbono posible a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto de la actuación o de los edificios.
- Colocar purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones de climatización y salidas de humos y olores.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Fase de construcción

Una buena parte de las medidas descritas para conseguir la minimización de la afección por la emisión de gases contaminantes a la atmósfera serán aplicables para mejorar la eficiencia energética. Además de su consideración, para disminuir el consumo energético, se fomentará el empleo de energías renovables, especialmente en lo que se refiere al suministro eléctrico de las instalaciones auxiliares de la obra.

Fase de funcionamiento

Las acciones para lograr una elevada eficiencia energética suponen una reducción de las emisiones de GEI muy destacada, especialmente en el ámbito industrial y comercial o de servicios. Las recomendaciones más relevantes en esta materia son:

- Los futuros proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento de las medidas que se establecen en materia de sostenibilidad energética, cambio climático, calidad del aire, protección medioambiental, competitividad y seguridad de los suministros energéticos.
- Realizar un diseño integral de los edificios para lograr una demanda muy reducida de calefacción y refrigeración, basada en medidas de diseño pasivo, ahorro y eficiencia energética y descarbonización, en los principios de la electrificación y disminución de la demanda energética, y el aprovechamiento de energías renovables in situ, de acuerdo al nivel más alto de calificación energética vigente según la normativa local y o nacional que trasponga la Directiva (UE) 2018/844 y las directivas posteriores (EPBD) que vengan a sustituirla o modificarla.
- Para el aprovechamiento energético y de la iluminación natural deben tener en cuenta consideraciones como obtener una buena exposición solar, utilizar filtros solares (persianas, lamas y celosías), pintar de color claro o utilizar materiales pulidos de baja dispersión de la luz en las paredes, etc.
- Para reducir el consumo de energía y las emisiones contaminantes, se introducirán sistemas de control lumínico y térmico y se incorporarán equipos de alta eficiencia energética.
- Dimensionamiento adecuado del alumbrado público para asegurar un nivel de iluminación adecuado y ajustado a las necesidades reales, seleccionando luminarias de la máxima eficiencia energética posible, instalando sistemas inteligentes de gestión y control del alumbrado, y

adaptando el flujo luminoso a las diferentes necesidades según la hora del día, la zona a iluminar y época del año.

- Instalación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos de acuerdo a lo exigido en el “CTE: Documento Básico HE Ahorro de energía - Sección HE 6 Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos” en el que se indica que los edificios dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga en plazas de aparcamiento.
- Tratar de superar el CTE en lo relativo a sistemas de energías renovables para ACS según Documento Básico HE Ahorro de Energía – Sección HE4, y que se aplica a los edificios de nueva construcción de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria. De hecho, en el propio documento, se especifica que las contribuciones solares que se recogen tienen el carácter de mínimos pudiendo ser ampliadas voluntariamente por el promotor.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Fase de construcción

Durante la ejecución de las obras se deberán de establecer prácticas que eviten la contaminación lumínica, del tipo de las que se exponen a continuación:

- Aprovechar al máximo la luz natural mediante una adecuada programación de los diferentes tajos de obra, evitando los trabajos en horas de escasa iluminación natural.
- Se deberá evitar la instalación de elementos de alumbrado que proyecten el haz de luz de forma cenital.
- En caso de utilización de proyectores, estos han de ser preferentemente de asimetría frontal y su fotometría ha de estar de acorde con el área a iluminar, utilizando viseras o aletas externas que garanticen el control de la luz fuera de las zonas requeridas.
- Fase de funcionamiento

Las medidas dirigidas a evitar la contaminación lumínica están íntimamente ligadas a aquellas diseñadas para promover la eficiencia energética, por lo que también están relacionadas con la mitigación del cambio climático.

En esta materia se recomienda observar las recomendaciones del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética” y en la “Guía para la Redacción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM -2011- 889 final).

SUMIDEROS DE CARBONO

Las formaciones vegetales actúan como sumideros de carbono gracias a la fotosíntesis, función por la cual los vegetales absorben CO₂ y, de esta manera, se compensa las pérdidas de este gas que sufren por la respiración y lo que se emite en otros procesos naturales como la descomposición de materia orgánica. De esta forma hay ciertas actividades que sirven para aumentar los sumideros de carbono, como son las actuaciones de forestación y reforestación. En este contexto, y relacionado con la planificación urbanística de detalle, se pueden considerar las siguientes medidas:

- En los espacios no ocupados por edificaciones o áreas de aparcamiento y/o maniobra, se introducirán plantaciones vegetales con requerimientos hídricos adaptados al clima y condiciones de la Comunidad de Madrid, que permitan limitar la radiación solar en las épocas estivales.

- En relación con el tipo de vegetación que integrarán las plantaciones vegetales se ha considerado que el que mejor responde a las necesidades, es el tipo de vegetación en el que predomina de forma significativa el arbolado de elevada capacidad de almacenamiento de carbono y autóctono o que constituya la vegetación original de la zona.
- Las plantaciones de arbolado generan zonas de sombra, lo que contribuye al mismo tiempo a la mitigación por el aumento de los sumideros vegetales de carbono, como a la adaptación, al atenuar el efecto isla de calor en las ciudades.
- Los arbustos, setos, matas rastreras, trepadoras, plantas aromáticas, vivaces y flores de temporada también formarán parte de la vegetación de los espacios libres, aunque en proporciones considerablemente menores que el arbolado. Sus funciones son principalmente estéticas, aunque también cumplen funciones biológicas de interés.
- El césped, gran consumidor de agua y de otros recursos no será utilizado como elemento vegetal. Únicamente se podrá utilizar de forma restringida en pequeñas superficies y como necesidad estética no reemplazable por otro tipo de vegetación. En cualquier caso, se utilizarán variedades de bajas necesidades de agua y alta resistencia a la aridez extrema.

Medidas de adaptación

MEDIDAS GENÉRICAS DE ADAPTACIÓN

Las medidas diseñadas específicamente para reducir la vulnerabilidad climática (como estructuras de contención de inundaciones) y las generales de salud y confort (como soluciones basadas en la naturaleza) incrementan la capacidad de adaptación.

Para la disminución de este efecto se recomienda que el proyecto de Urbanización incluya para los espacios libres un proyecto específico que justifique la inclusión de elementos para aumentar su calidad, entre otros:

- Empleo de vegetación, tanto mediante cobertura vegetal como con arbolado o pérgolas con plantas trepadoras.
- Creación de zonas con arbolado de rápido crecimiento y o con elementos temporales permanentes que posibiliten un adecuado sombreado de los espacios desde la recepción de la urbanización.
- Análisis de las condiciones de confort y seguridad ante el viento.
- Empleo de sistemas constructivos que permitan la utilización de materiales de construcción de alto albedo (colores claros, que reflejan una alta proporción de la energía luminosa que incide en las superficies) en fachadas y cubiertas, así como en los materiales de urbanización, con el fin de reducir el efecto isla de calor.
- Asimismo, se recomienda la utilización de cubiertas verdes en los edificios, considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

REDUCCIÓN DEL EFECTO ISLA DE CALOR

En el diseño de del edificio y los espacios libres de parcela es necesario considerar una serie de criterios para mitigar el efecto isla de calor que se produce en verano. Se trata de aplicar medidas específicas en la morfología de los espacios libres como la disposición de los edificios, la introducción de vegetación y especies forestales generadoras de sombra estival, considerar el albedo de los materiales de las superficies y, en general, la aplicación de criterios bioclimáticos en el diseño de los espacios abiertos.

Todos estos elementos urbanos y criterios deben considerar la influencia del clima regional y local, incidiendo asimismo en otros elementos a mejorar como la calidad del aire y la movilidad sostenible.

RIESGO DE AVENIDAS POR INUNDACIONES

No se prevén zonas afectadas por riesgos de inundación, incluso teniendo en cuenta los efectos que previsiblemente se derivan del cambio climático, no obstante, se estará a la aplicación de los condicionados generales de la legislación en vigor.

2.1.4.1.2 Otras medidas correctoras y preventivas

Medio ambiente acústico

Fase de construcción

En buena medida las acciones protectoras del medio ambiente sonoro, a tener en cuenta durante la realización de las obras, son coincidentes a las ya descritas para no afectar a la calidad del aire y a la eficiencia energética por lo que no las repetiremos para evitar reiteraciones innecesarias. No obstante, además de éstas se recomienda adoptar las siguientes medidas:

- Se establecerán viales de acceso para los transportes de materiales y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan un mínimo de molestias a la población residente.
- Seleccionar y utilizar máquinas y herramientas lo más silenciosas posibles.
- Insonorizar la maquinaria de apoyo a la obra que genere más ruido, recurriendo, por ejemplo, a la utilización de silenciadores en maquinaria con sistemas de combustión interna o de presión de aire.
- Seleccionar, siempre que sea posible, técnicas y procesos constructivos que generen menos ruido y menos vibraciones.
- Respetar los límites de velocidad impuestos en las de vías de circulación de acceso a la obra.
- Exigir la ficha de Inspección Técnica de todas las máquinas que vayan a emplearse en la ejecución de las obras, para evitar el empleo de maquinaria que exceda los límites que establece la Reglamentación vigente.
- Realización de las operaciones de mantenimiento de la maquinaria en los plazos y forma adecuada, para garantizar que las emisiones acústicas de las mismas se mantengan en los valores que sirvieron para su homologación inicial según las directivas europeas y reglamentación nacional de aplicación.
- Se efectuará una monitorización de la emisión de ruidos durante el transcurso de las obras, que incluya campañas de medición y/o monitorización periódica de los niveles acústicos, para así verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que establezca la normativa en vigor y, en su caso, establecer las medidas correctoras necesarias que garanticen el cumplimiento de dichos objetivos.

Fase de funcionamiento

Como ya hemos señalado, en general, las medidas diseñadas para proporcionar el nivel de confort acústico necesario para el desarrollo de las actividades propuestas guardan una estrecha relación con la movilidad, y en consecuencia con el consumo de derivados del petróleo, es por ello que se incluyen dentro del conjunto de medidas de mitigación del cambio climático a pesar de que algunas de ellas no estén directamente formuladas con este objetivo. De este modo, en el proceso planificador se recomienda la adopción de las siguientes acciones:

- Los edificios se ubicarán, orientarán y distribuirán evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les compete. Entre ellas, cabe

citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.

- En particular, en los proyectos de construcción se recomienda la insonorización de las edificaciones mediante la utilización de materiales aislantes en fachadas, paredes medianeras, cristaleras, puertas, techos y suelos. Asimismo, se recomienda la instalación de silenciadores en las tomas de entrada y salida de aire.
- Todo equipo, máquina, conducto de fluidos o electricidad, o cualquier otro elemento generador de vibraciones se instalará y mantendrá con las precauciones necesarias para reducir al máximo posible los niveles transmitidos por su funcionamiento, incluso dotándolo de elementos elásticos separadores o de bancada antivibratoria independiente si fuera necesario. Del mismo modo, todas las tuberías frigoríficas / de climatización deberán estar instaladas con muelles para la eliminación de vibraciones.
- Se recomienda la colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario del sector. El empleo de este pavimento ha demostrado que (aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos) supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento.
- Además, se recomienda adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h.

Medio hídrico

Fase de construcción

Las medidas relativas a la protección de la calidad de las aguas durante las obras, frente a vertidos que tengan su origen en el desarrollo de las mismas o en las instalaciones provisionales de obra, serán las siguientes:

- La limpieza de la canaleta para el vertido de hormigón se realizará de forma manual. El lavado de las cubas de hormigón se realizará dentro de la zona específica para estas acciones.
- Los sobrantes de hormigón se emplearán como hormigón de limpieza. Los sobrantes de hormigón fraguado se utilizarán para rellenos. Aquellos que no puedan ser reutilizados se retirarán a vertedero de inertes autorizado. Los residuos generados se recogerán de forma periódica.
- Los envases de desencofrantes, resinas, siliconas, etc., se recogerán y ubicarán en una zona especialmente habilitada para este fin en los puntos limpios creados en la zona de obras. Serán entregados a un transportista autorizado para que este a su vez los lleve a un gestor autorizado.
- Para evitar vertidos incontrolados durante el repostaje y los cambios de lubricantes de la maquinaria se ha previsto el suministro de carburantes y cambios de lubricantes se realice fuera de la propia obra, en instalaciones autorizadas con este fin.
- Se estimará la viabilidad de incorporar los vertidos de las zonas auxiliares de obra (vestuarios, aseos, etc.) a la red general de evacuación de aguas residuales urbanas de la zona.
- Fase de funcionamiento

En relación con la red de saneamiento y abastecimiento se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones de tipo general:

- Establecer una estrategia de drenaje sostenible de las aguas de lluvia que potencie la infiltración, retención y gestión local de las aguas pluviales dentro del ámbito.
- Considerar la conveniencia de planificar actuaciones para la naturación urbana, urbanización de bajo impacto (pavimentos permeables, calles verdes, ecoparkings), sistemas de regulación del

agua de lluvia (depósitos de retención, infiltración o reciclado), drenaje lineal (cunetas filtrantes, drenaje muros, control erosión), o la ecogestión del agua.

- Aplicación de sistemas para el ahorro de agua tales como los mecanismos economizadores de agua en los sistemas de fontanería, en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en zonas ajardinadas, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico, etc.
- Medidas para disminuir el consumo de agua de zonas verdes: limitar la utilización de césped con altos requerimientos hídricos, implantar especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos, aplicación de acolchados (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo, etc.
- Prever la instalación de sistemas eficientes de riego que minimicen el consumo de agua (gota a gota, microaspersión, microirrigación, aspersores programados con sensores de humedad, etc.), sistemas de control y gestión remota del riego que permitan monitorizar de manera centralizada la instalación, adaptando las necesidades hídricas a cada momento.

Geomorfología y Relieve

Como se ha comentado en apartados anteriores no se prevén grandes movimientos de tierra derivados del proyecto de edificación dado que la parcela es prácticamente llana.

Como medida de carácter general para mitigar los impactos derivados de los acondicionamientos de terrenos y movimientos de tierras, se procurará implantar el objetivo de excedente cero, diseñando las excavaciones para que se priorice la compensación de tierras y, en su caso, se dispondrán medidas adecuadas para que los excedentes sean gestionados adecuadamente.

Suelo

En las zonas en las que existe actualmente suelo o recurso edáfico, y cuando se produzca el acondicionamiento de los terrenos, se recomienda, para su conservación y uso, el acopio adecuado de la tierra vegetal para su utilización en posteriores tareas de recuperación ambiental o de ajardinamiento. Además, para llevar a cabo de forma adecuada los acondicionamientos de los terrenos y para la protección de la calidad de los suelos afectados se recomienda la adopción de medidas del siguiente tipo:

- Los elementos auxiliares de carácter temporal, como son instalaciones auxiliares (parques de maquinaria, almacenes de materiales, instalaciones provisionales de obra, punto limpio para acopio de residuos, sistemas de saneamiento, etc.) y posibles nuevos caminos de acceso se ubicarán en zonas de bajo valor ambiental.
- Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria: Pavimento resistente a hidrocarburos, canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas, gestión de residuos según tipología.
- Deberá preverse una zona para depositar la capa de tierra fértil que después va a utilizarse para revegetar las superficies. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de esta actuación será reutilizado para las zonas verdes y jardines proyectados dentro de la misma.
- Deberá controlarse la estabilidad de los taludes, pendiente y grado de cobertura vegetal de desmontes y terraplenes. La pendiente de los taludes será la adecuada para evitar la erosión y la pérdida de suelo. A menor pendiente y mayor grado de cobertura, mejor es la fijación de los taludes y menor es la erosión y la pérdida de suelo debido a escorrentías y otros fenómenos. Se revegetarán inmediatamente una vez acabados, si fuera necesario.

Vegetación

Fase de construcción

La adecuación y actuación sobre el arbolado existente se llevará a cabo en fase de ejecución de la edificación y se acometerá a través de un Proyecto de Tala o Trasplante orientado a conservar el mayor número de pies afectados por la ordenación.

El Proyecto de Tala o Trasplante que se realizará siguiendo el procedimiento administrativo que establece la Ley 8/2005 y la Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas. Las Directrices a seguir por dicho Proyecto de Tala o trasplante son:

- El trasplante de cada pie se condicionará a que su supervivencia quede asegurada.
- Se establecerán los trabajos y condiciones necesarios para la ejecución del trasplante: Requerimientos del suelo y condiciones del lugar de destino, trabajos preparatorios, trabajos de formación del cepellón, trabajos de poda, trabajos de trasplante propiamente dicho, trabajos de plantación en la nueva ubicación y cuidados posteriores.
- El Proyecto de Tala o Trasplante y los trabajos de trasplante se realizarán de acuerdo con las NTJ 08E: Norma Tecnológica de Jardinería y Paisajismo NTJ 08E “Trasplante de Grandes Ejemplares”.
- Además de la normativa vigente, se deberán tener en cuenta, tanto en el Proyecto de Tala o trasplante, como en el diseño y ejecución en materia de zonas verdes, las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo (NTJ) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas de Cataluña, particularmente las referidas a trasplante de grandes ejemplares y protección de arbolado por obras.

En los casos en los que sea ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid. En cualquier caso, la retirada de arbolado debe ser previamente autorizada mediante la resolución del órgano municipal correspondiente – en función de la titularidad pública o privada del suelo – para todos aquellos ejemplares de más de 10 años de antigüedad o 20 cm de diámetro en su base, según estipula la citada Ley 8/2005.

Se asegurará que la plantación compensatoria, derivada de la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se realice en el mismo ámbito en que se produjo el apeo o, en su defecto, dentro del propio término municipal de Alcalá.

Además, con la finalidad de restablecer la relación de las personas con el entorno natural y la mejora de su calidad de vida, manteniendo y fortaleciendo los valores ambientales existentes y potenciales, las obras y actuaciones previstas para llevar a cabo la planificación propuesta respetarán en todo momento la vegetación arbórea que se haya decidido mantener.

No obstante, el movimiento de la maquinaria necesaria para la ejecución de la obra puede producir daños sobre la vegetación próxima existente. Por este motivo, en las ocasiones en las que existe vegetación en las áreas en las que se van a efectuar actuaciones, así como en las zonas de movimiento de la maquinaria, además de extremar los cuidados en los movimientos de la misma y en la realización de excavaciones en sus proximidades, se hace necesaria la consideración de una serie de medidas preventivas que minimicen estas afecciones:

- Se rodeará el tronco con un cercado de madera de 2 metros de altura, acolchado por dentro, atando las ramas bajas y desplazándolas

- hacia arriba. La instalación de estas protecciones se realizará de forma que los ejemplares no sufran deterioro alguno, protegiendo la corteza en el lugar donde se fijen las ataduras de las ramas.
- Poda de las ramas que puedan verse afectadas por el movimiento de maquinaria y camiones durante las obras. Se evitará de este modo la rotura accidental de
- las mismas que puede provocar desgajamientos con efectos muy negativos para la viabilidad de los árboles.
- Las heridas producidas por la poda o por movimientos de la maquinaria u otras causas, deben ser cubiertas por un mastic antiséptico, con la doble finalidad de evitar la penetración de agua y la consiguiente pudrición y de impedir la infección. Se cuidará de que no queda bajo el mastic ninguna proporción de tejido o sano y de que el corte sea limpio y se evitará usar mastic cicatrizante junto a injertos no consolidados.
- No se realizarán vertidos de sustancias y elementos (materiales, escombros, tierras, etc.) en la zona radical de los árboles.
- Una vez finalizadas las obras se realizará una limpieza exhaustiva de los terrenos colindantes a la obra dejándolos en las mejores condiciones posibles.

Por otra parte, y con el objetivo de liberar el mayor volumen posible de suelo y de mejorar la calidad ambiental del ámbito de actuación, los proyectos de construcción valorarán, de manera individualizada, la conveniencia de diseñar cubiertas planas ajardinadas utilizando alguno de los sistemas estandarizados para cubiertas ecológicas, y considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

Además, en relación con los sumideros de carbono, el futuro proyecto permitirá la implantación de diferentes especies que puedan contribuir a la conservación medioambiental de la riqueza florística y ecológica del entorno dentro de un marco de desarrollo sostenible. En este sentido, y con independencia de que se ratifique la idoneidad técnica y económica de las cubiertas vegetadas, para facilitar la contribución del futuro desarrollo a la conservación de la flora y de la fauna, se recomienda la adopción de las siguientes actuaciones:

- Se establecerán las conexiones necesarias con las diferentes zonas verdes existentes en las áreas adyacentes, a modo de corredores verdes.
- Las especies vegetales que se planten serán autóctonas o alóctonas, adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Alcalá, de bajo consumo hídrico, y limitando la superficie de pradera, de forma que se dé prioridad a la utilización de plantas tapizantes y especies de bajos requerimientos hídricos. En este sentido, a la hora de elegir las especies para el diseño de los espacios ajardinados, se deberá atender a las siguientes consideraciones:
- Se utilizarán especies teniendo en cuenta el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras para no incluir ninguna de las especies contenidas en el mismo.
- No se utilizarán especies que ese momento estén declaradas expuestas a plagas y enfermedades de carácter crónico y que, como consecuencia, puedan ser focos de infección.
- Se considerarán aquellas especies que no sean incompatibles con las infraestructuras de la ciudad, o de reducida vida útil.
- Se desaconseja el empleo de determinadas especies de crecimiento rápido, tales como *Populus*, *Eucalyptus*, *Ulmus*, etc.
- Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquellas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento en aquéllas, daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.
- Aquellas plantaciones que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas sur de los edificios es durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca.

- De igual modo, se establecerán medidas para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población, proponiendo la selección de especies vegetales cuyo polen tenga una baja incidencia en las alergias.
- Diversificar los hábitats, a partir de la vegetación, considerando las necesidades de la fauna en cuanto a alimentación y refugio. En este sentido, mediante la instalación de niales se contribuirá a la mejora de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.

Fase de funcionamiento

Para la conservación de los trabajos de acondicionamiento de los espacios libres se prevén una serie de operaciones encaminadas a mantener las plantas en perfecto estado. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, comienza el plazo de garantía, con lo que se asegura el mantenimiento y conservación de las plantas durante este período. Finalizado el plazo de garantía y una vez recibida la obra definitivamente será necesaria una conservación de las plantaciones y de las siembras durante tres años para lograr un buen arraigo y mantener las plantas que ya poseerán un desarrollo suficiente para garantizar su propio mantenimiento. A tal efecto se incluyen una serie de operaciones dentro del programa de mantenimiento como son:

- Desbroces y siegas
- Abonado de plantaciones y siembras
- Riego de plantaciones
- Poda de árboles y arbustos
- Reposición de marras
- Escardas
- Tratamientos fitosanitarios

Paisaje

Fase de construcción

El impacto paisajístico que se producirá durante las obras será debido a la introducción de nuevos elementos de infraestructuras e instalaciones para su ejecución (grúas, maquinaria, casetas de obra, etc.), caminos o pistas de acceso, movimientos de tierra, instalaciones auxiliares, lugares de acopio o almacenamiento de materiales, etc. Con el fin de minimizar el impacto paisajístico de las instalaciones de obra, se optará según convenga por una o varias de las posibilidades que a continuación se citan:

- Ubicar las instalaciones de obra en el lugar menos accesible visualmente de la parcela aprovechando las cotas del terreno.
- Tender hacia la concentración, es decir, y siempre que ello sea posible, hacia la ubicación dentro de un mismo recinto de todas las instalaciones, evitando su dispersión.
- Extremar las medidas relativas tanto a la señalización de los pasillos y accesos de trabajo (no permitiendo el tránsito de vehículos o maquinaria fuera de las zonas delimitadas) como las concernientes a la restitución de los terrenos finalmente afectados.

Si bien las zonas adyacentes a la parcela objeto de la planificación son superficies urbanizadas, de tipo industrial en su mayoría, junto a equipamientos, infraestructuras y espacios libres, y no se ha identificado la presencia de valores paisajísticos, se deberán proyectar las edificaciones de modo que no resulten discordantes con el entorno inmediato.

Una gran parte de las medidas para la protección paisajística están relacionadas con el tratamiento que se le da a la vegetación y en este sentido ya se ha considerado su influencia en la mitigación del cambio climático.

Sin embargo, además de la consideración de los espacios libres como un elemento indispensable para el equilibrio ambiental de la urbanización, hay otro tipo de medidas relevantes para lograr una mejora del paisaje urbano en función de diversos criterios de diseño:

- Se considerarán siempre todas aquellas instalaciones o elementos con una elevada visibilidad, tales como las antenas de telefonía móvil o los carteles de publicidad. Estos elementos constructivos son susceptibles de alterar el paisaje, por lo que se deben integrar para que no tengan una elevada visibilidad.
- Considerar en la planificación y el diseño de los espacios libres criterios para la disposición del arbolado, tales como el ancho de las vías, la separación mínima entre la línea de fachada y el arbolado, la separación entre árboles según el tamaño de los mismos, el volumen subterráneo, el volumen formado por sus copas, la orientación en relación con el movimiento del sol, etc.
- Utilizar de forma prioritaria de especies autóctonas en el desarrollo de espacios verdes, así como especies adaptadas a la sequía para una gestión sostenible del agua de riego. En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Por otra parte, para la protección del medio urbano, se recomienda la adopción de las siguientes medidas:

- Utilizar, en términos generales, tonalidades naturales similares a las del terreno, con colores de baja saturación y utilizando los contrastes con moderación, para facilitar la integración cromática.
- La señalización de las diferentes zonas debe ser diseñada y planificada de forma que responda a una imagen de calidad.
- Observar criterios de diseño de los proyectos técnicos particulares de obra que tengan en cuenta factores indicativos como:
 - o Estudio detallado de los acabados arquitectónicos.
 - o Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.
 - o Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje.
 - o Ajardinamiento de los espacios libres de edificación.
 - o Disponer, preferentemente, cerramientos diáfanos o utilizar la vegetación para filtrar la visión.

Fase de funcionamiento

Durante la fase de funcionamiento las medidas estarán encaminadas tanto a la conservación y mantenimiento de las especies vegetales presentes en los espacios libres como a las de aquellas que son objeto de las instalaciones para la protección del medio urbano, ambas ya descritas anteriormente.

Gestión de residuos

Fase de construcción

Uno de los principales aspectos medioambientales de las obras, es el de los residuos. En la obra se generarán residuos inertes, sólidos urbanos, y peligrosos. El tratamiento será diferenciado en función

del tipo que se trate, y aún dentro de éste, variará dependiendo de las características físicas de cada residuo. Las recomendaciones a seguir para su gestión son las siguientes:

- Utilización de materiales y técnicas de gestión sostenible como el uso de materiales regionales, es decir aquellos que se extraigan y fabriquen en las proximidades del ámbito de actuación, uso de materiales reciclados, intentando que constituyan una parte significativa del total, uso de mobiliario y materiales reciclables, productos forestales certificados, etc.
- Los residuos generados durante la ejecución de las obras serán debidamente evacuados a vertedero distinguiéndose: Inertes – arenas, tierras, cerámicos – maderas, PVC y poliestirenos y cartón.
- Par la gestión de los residuos sólidos urbanos se colocarán contenedores en la zona de instalaciones de la obra, y en diversos lugares junto a la zona de trabajo, para favorecer el depósito de los RSU por parte de los trabajadores.
- Los residuos susceptibles de reciclaje (papel, cartón, madera, piezas y elementos metálicos, plásticos, aceites y grasas de la maquinaria, etc.) se acopiarán, separados por tipologías, en los lugares habilitados al efecto en las instalaciones de obra. Cada una de ellas contará con un punto de acopio.
- En el proyecto de urbanización se definirá el destino final de los materiales extraídos en los trabajos de excavación. Si se prevé la utilización de los materiales pétreos generados en la misma obra, esta circunstancia deberá incluirse específicamente con objeto que se considere acreditación fehaciente a efectos de no considerarlos como residuos.
- En caso de vertido accidental de lubricantes o combustibles, procedentes de la maquinaria en operación en cualquiera de los sectores de la obra, se procederá al tratamiento inmediato de la superficie afectada con sustancias absorbentes, de las que deberán ir provistos las distintas unidades de maquinaria. El material afectado deberá ser posteriormente retirado de modo selectivo y transportado a vertedero especial, conforme a las indicaciones del apartado referente a suelos contaminados.
- Para evitar la contaminación accidental de suelos por deposición de los materiales (roturas de contenedores), vertidos accidentales de aceite y grasas (maquinaria) y dispersión por inclemencias meteorológicas de residuos o materiales acopiados se procederá a gestionar inmediata y adecuadamente los residuos producidos.
- Los residuos contaminantes generados en ningún caso se depositarán en los vertederos de inertes previstos en el proyecto.
- Los RPs sólo presentan una opción de gestión: su entrega a Gestor Autorizado por la Consejería competente.
- Una vez finalizada la funcionalidad de las instalaciones de obra se procederá a su total desmantelamiento y a la limpieza y desescombro del área afectada, procediéndose al traslado de los residuos a un vertedero controlado y/o gestión adecuada de residuos tóxicos y suelos contaminados.

Fase de funcionamiento

Utilizar el Servicio Municipal de Limpieza Viaria y Gestión de Residuos que el ayuntamiento pone a disposición de las empresas para la gestión de los residuos.

Sanidad ambiental y epidemiológica

Fase de construcción

- En los proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de personas como de tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en

la Norma UNE 100030:2017 "Prevención y control de la proliferación y diseminación de Legionella en instalaciones".

- Siempre que sea posible se utilizará riego localizado por goteo. Si no fuese posible y considerando que los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionela se deberán cumplir los requisitos establecidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico- sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Durante los trabajos de movimiento de tierras se establecerán medidas de vigilancia y control de plagas urbanas y así mitigar tanto su posible impacto sobre el medio como la destrucción de nichos ecológicos de artrópodos y roedores con el consiguiente peligro de dispersión y proliferación a las zonas próximas.
- En caso de detectarse problemas de plagas urbanas, se implantarán actuaciones a través del programa de vigilancia y control municipal de plagas del Ayuntamiento de Alcalá.

Fase de funcionamiento

- Los proyectos que se desarrollen deben suministrar a la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid información suficiente en relación con el almacenamiento de sustancias peligrosas, sustancias presentes en vertidos y emisiones, pozos, depósitos de abastecimiento de agua para consumo humano, torres de refrigeración o condensadores evaporativos, instalaciones deportivas y de ocio, al objeto de identificar posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública.

Actuaciones en relación con el medio social

Fase de construcción

Las medidas propuestas para paliar los efectos sobre el medio social y económico reúnen una variada gama de acciones, parcialmente tratadas en otros apartados, en especial el relativo a emisiones y ruidos. Además, se proponen otras medidas específicas para problemas concretos que afectan al entorno de las obras.

Limpieza de la red viaria.

- La principal fuente de suciedad en la red viaria se originará por el transporte de los materiales a vertedero. Para reducirlo en la medida de lo posible, se utilizarán camiones estancos tipo bañera. Para obtener una mayor estanqueidad, se revisarán periódicamente las trampillas posteriores con objeto de asegurar su mejor ajuste.
- Para evitar el transporte de barro y lodo en los camiones que salgan de la zona de obras, se procederá a su limpieza previa en lugares habilitados al efecto.
- Mediante la oportuna coordinación con los servicios correspondientes del Ayuntamiento de Alcalá, se procederá a la limpieza de las calzadas de paso de camiones en el entorno a la zona de obras. Con ello se pretende disminuir el inevitable derrame de residuos durante el transporte a vertedero.

Seguridad vial.

- Los accesos a la obra estarán señalizados. Si a lo largo de las obras, se prevé más de un punto para la entrada y salida de camiones, sus localizaciones y periodos de utilización se pondrán en conocimiento del Ayuntamiento para que revise la señalización.
- En cualquier caso, el servicio de vigilancia de las obras se encargará de facilitar la entrada y salida de camiones en aquellos momentos en los que la seguridad del tráfico general así lo aconseje. En este sentido, puede ser conveniente la paralización momentánea de uno de los dos sentidos del tráfico para evitar accidentes.

Molestias a la población.

- El horario general de trabajo será de 8 a 20 horas. Se establecerán limitaciones más estrictas en los puntos donde sean especialmente molestas las emisiones sonoras asociadas al transporte de materiales y al funcionamiento de maquinaria.
- Se deberá impedir cualquier posibilidad de acceso, voluntario o accidental, de la población a las obras. Hay que tener especialmente en cuenta aquellas zonas de excavación profunda a cielo abierto, para impedir situaciones de riesgo tanto para los trabajadores de la obra, como para posibles paseantes.
- Las condiciones específicas sobre las medidas de seguridad y de impedimento del acceso a la población deben concretarse antes del inicio de las obras.
- La población en general sea residente o no, deberá ser informada convenientemente sobre las obras a realizar, el inicio de las mismas y su duración. Para ello debe colocarse un panel informativo en los límites de las obras próximos a los caminos que delimitan la zona de actuación.
- Se cumplirán las medidas de seguridad e higiene durante la ejecución de las obras, ya que algunas actividades presentan riesgos tanto para los operarios como para las personas que viven en las inmediaciones.

Protección del patrimonio arqueológico

No existen yacimientos catalogados afectados por la planificación propuesta, no obstante, ante la posibilidad de que durante la ejecución de las obras pudieran realizarse hallazgos casuales de yacimientos no conocidos en la actualidad o no inventariados, se paralizarán las obras y se informará inmediatamente a la Dirección General de Patrimonio Cultural, siguiendo las determinaciones recogidas en el art. 27 y 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Fase de funcionamiento

Teniendo en cuenta la importancia social de la Modificación, y como consecuencia, la repercusión que puede tener la planificación propuesta en la sociedad del municipio, se proponen las siguientes medidas:

- Contribuir a la creación de un entorno de calidad y velar por la seguridad de los trabajadores y visitantes, gestionando adecuadamente los riesgos habituales en el ámbito industrial urbano. Para esto se recomienda fomentar la adopción de sistemas de gestión de seguridad y salud en las empresas.
- Aumentar la concienciación de los trabajadores y usuarios respecto a cuestiones ambientales relacionadas con el ámbito de la planificación.
- Difusión de información que dé a conocer los trabajadores y al público en general las principales consideraciones ambientales del ámbito. Conviene hacer más accesible y inteligible la información sobre esta materia. Además, es recomendable hacerlo de forma periódica y apoyándonos en acciones de sensibilización.

- Finalmente, promover actuaciones dentro del ámbito de la planificación que acerque a la sociedad a la realidad industrial, favoreciendo así la conservación de su identidad cultural al tiempo que se fomenta la integración del desarrollo urbanístico en la ciudad.

2.1.5 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

De acuerdo con el desarrollo del presente documento y con el nulo efecto ambiental del Plan Especial planteado, no se estima necesario establecer medidas específicas para el seguimiento ambiental de la ejecución del Plan.

BLOQUE 3 DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

3.1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.1 OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

El presente Plan Especial se redacta de oficio por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en virtud de las competencias establecidas en el artº 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en los artículos 5, 56 y 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 21 de marzo de 2023 la Coordinadora General del Área Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Alcalá De Henares remite oficio al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística donde se indica que:

“Habida cuenta del interés manifestado por la Dirección General de Emergencias de la Comunidad de Madrid en implantar las nuevas infraestructuras destinadas a Servicio de Incendios Forestales en la parcela municipal P-34 del Sector 31A , se solicita al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares la revisión de las condiciones urbanísticas aplicables a la citada parcela a los efectos de viabilizar su implantación, procediéndose a la tramitación necesaria que corresponda a tal fin.”

Para lograr los objetivos solicitados se requiere la modificación parcial de la ordenación pormenorizada de la parcela P-34, y de acuerdo a la nueva redacción del artº 67 de la LSCM 9/2001, dada por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre, la figura de planeamiento que se considera más adecuada es el Plan Especial.

El objeto del presente Plan Especial es la modificación parcial de las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela de equipamiento dotacional P-34 del Sector 31-A a los efectos de viabilizar la implantación del Servicio de Incendios Forestales. Para ello se requiere el cambio de consideración del uso “Otros servicios públicos: Categorías 3ª” de compatible a característico. Adicionalmente se realiza una armonización de la norma zonal aplicable a la parcela con el PGOU vigente.

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial se circunscribe a la parcela P-34 del Sector 31-A, con referencia catastral 6537903VK6863N0001SL.

3.1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO

El 24 de febrero de 2023 la Dirección General de Emergencias remite escrito al Ayuntamiento de Alcalá de Henares solicitando la cesión de la parcela P-34 del Sector 31A para la implantación del Servicio de Incendios Forestales.

En la actualidad, tanto el Servicio de Incendios Forestales como el Servicio de Agentes forestales se encuentra ubicado en los terrenos situados en la Av. de los Reyes Católicos nº 49 de Alcalá de Henares, como parte de los usos compatibles de una gran parcela integrante del Sistema General SGVE-I de Espacios libres. La actual localización se ubica en una zona urbana con viario complejo (fondos de saco, calles estrechas, calles de sentido único) que dificultan la maniobrabilidad de los vehículos pesados de las brigadas de Incendios Forestales.

La Dirección General de Emergencias indica a su vez en el citado escrito que es preciso ampliar la superficie destinada a ambos servicios y modernizar las instalaciones por el elevado grado de deterioro

de las actuales. Analizadas las distintas alternativas ofrecidas por el Ayuntamiento, la DG de Emergencias ha valorado que la parcela P-34 del Sector 31A reúne los requisitos adecuados para la implantación del Servicio de Incendios Forestales.

De acuerdo con la descripción de las instalaciones facilitadas y las definiciones de usos del PGOU-91, el Servicio de Incendios Forestales se encuadraría en el uso urbanístico **Infraestructuras y Servicios Públicos – Grupo I: Servicios Urbanos**. *(Corresponde a los servicios públicos especiales que requieren independencia respecto del uso residencial, tales como mataderos, perreras, **extinción de incendios**, cementerios, cantones de limpieza, pistas para exámenes de conducción, depósitos, etc.)*

Sin embargo, y a pesar de la perfecta compatibilidad entre este uso y el entorno industrial en el que se encuentra implantada la parcela P-34, el uso de infraestructuras y servicios públicos sólo figura como uso compatible y limitado, por tanto, al 30% de la edificabilidad de la parcela de acuerdo con la norma zonal 5 del Plan Parcial del S-31A.

El Plan Parcial de Sector 31-A, aprobado definitivamente el 27 de agosto de 1990 y modificado en 2004, estableció las reservas públicas correspondientes a los equipamientos distinguiendo los usos comercial, social y deportivo conforme a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento. Los tres usos se localizaron respectivamente en las parcelas P-18bisA, P-34 y P-29 del sector. Más de 33 años después las parcelas P-18bisA y P-34 continúan sin edificar.

En ninguna de las tres parcelas previstas como equipamiento en el Plan Parcial se contemplaba como uso característico el uso infraestructuras y servicios públicos, cuando es éste el que, por su naturaleza, requiere ubicaciones alejadas de los entornos residenciales como expresamente recoge el PGOU-91 en su artº 5.15.2. Esta situación se debía a una interpretación restrictiva del Reglamento de Planeamiento, y generalizada en los distintos planes urbanísticos de nuestra ciudad, fundamentalmente en aquellos aprobados conforme a las NNSS-84, que ha llevado a tener que modificarlos sucesivamente para poder implantar usos adecuados en las parcelas de equipamiento en los sectores industriales.

Como se ha mencionado con antelación, el Reglamento de Planeamiento establecía esta sectorización para los equipamientos dotacionales, señalando expresamente determinados porcentajes en función del uso global del sector, aparte de las reservas destinadas a espacios libres y viario. Estas reservas para los servicios de interés público y social, exigía la diferencia en función de los siguientes tipos:

- Equipamiento Deportivo
- Equipamiento Comercial
- Equipamiento Social.

En este contexto legal se aprobó el Plan Parcial de Sector 31-A.

La posterior Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/2001), supuso un tratamiento y una definición nueva para las reservas públicas, denominadas a partir de ahora como Redes Públicas, conceptuadas como un conjunto de elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios con la finalidad de dar un servicio integrado. Suponía un nuevo concepto superador de la clásica división establecida en el Reglamento de Planeamiento, que en el caso de las redes locales (las propias del sector), y salvando el cincuenta por ciento mínimo destinado a espacios libres, el resto se destina indistintamente a equipamientos sociales, educativos, culturales, sanitarios, deportivos, recreativos, administrativos,...etc. conforme se establece en el art 36 de la mencionada Ley. Todo ello en aras de facilitar la política de equipamientos públicos de cada municipio en el equilibrio y necesidad que estas dotaciones deben reflejar en función de la Ordenación Territorial

El Artículo 36.6 de la LSCM 9/2001 dispone que “El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las

necesidades de la población previstas y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo.”

Por ello, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36.6 antes referido, se pretende crear una ordenanza de equipamientos que permita optimizar la utilización de la parcela, adaptándola a las necesidades del municipio vigentes en cada momento gracias a su mayor flexibilidad y versatilidad y que en particular permita la implantación del Servicio de Incendios Forestales de la Dirección General de Emergencias de la Comunidad de Madrid.

Cabe señalar que no se introducen usos que no estuvieran contemplados ya por el Plan Parcial. Los usos sanitario, religioso, educativo, oficinas-administrativo ya figuran como uso característico y el uso infraestructuras y servicios figura como uso compatible.

Cabe señalar que el uso de **Infraestructuras y Servicios públicos**, que cambia en la parcela 34 de compatible a característico, encuentra un acomodo perfecto en el modelo territorial del PGOU. El propio Plan define el Grupo I de dicho uso como *“aquellos servicios públicos especiales que requieren independencia respecto del uso residencial”*. Son por tanto aquellos sectores no residenciales, tanto los industriales como los terciarios, los que deben prever en sus ordenanzas suelos donde se contemple como característico el citado uso, y sin embargo por las razones expuestas ningún Plan Parcial anterior a la LSCM 9/2001 preveía dicha posibilidad, lo que conduce a una demanda no satisfecha por el planeamiento vigente. El presente Plan vienen a subsanar este defecto, atendiendo a la oportunidad de una propuesta real de implantación de un servicio de interés general, como es el Servicio de Incendios Forestales, que ya presta servicio en nuestra ciudad en una localización inadecuada.

En el marco de los principios rectores de la ordenación urbanística, cabe señalar que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU 7/2015), establece en su artº 3 (que define el Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible) lo siguiente:

(...) Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

(...) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente. (...)

En virtud de lo anteriormente expuesto, se considera que la flexibilización de usos que se pretende en la presente modificación es oportuna, conveniente y de interés general, toda vez que la ordenación actual de la parcela ha demostrado durante más de 33 años su ineficacia. La modificación se ajusta a las determinaciones sobre dotaciones públicas que hace la LSCM 9/2001 y se adapta plenamente al Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que establece el TRLSRU 7/2015.

Como consecuencia del presente Plan especial, la parcela P-34 ve racionalizadas sus condiciones y posibilidades de desarrollo y flexibiliza su destino al adaptar sus determinaciones de ordenación pormenorizada a las necesidades reales de los potenciales usos, en cualquier caso compatibles con el entorno, a los que se debe destinar. Es decir, se facilita su materialización como dotaciones de servicio de la población favoreciendo con ello su viabilidad y facilitando la estrategia municipal en materia de equipamientos públicos.

3.1.3 MARCO NORMATIVO

El Plan Especial, ha adecuado su contenido y observado, según proceda, la legislación y regulación básica y de carácter sectorial que se detalla y a su desarrollo normativo y reglamentario.

- Plan General de Ordenación urbana de Alcalá de Henares
- Plan Parcial del Sector 31-A
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU 7/2015),
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y los reglamentos que la desarrollan.

3.1.3.1 El Plan Especial en el marco de la LSCM 9/2001

El artº 67 de la LSCM 9/2001 establece que *“cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta Ley.”*

El artº 50, que establece las funciones de los Planes Especiales recoge los siguientes supuestos:

- a) **Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas** de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.
- b) **Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano**, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los planes especiales establecidos en el apartado 1.a) se referirán a la **definición, mejora, modificación, ampliación o protección** de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, **así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción.**

Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1 del artº 50, podrán **modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico**, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

La nueva redacción del artº 67, dada por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre, continúa: *“Asimismo, en congruencia con las finalidades establecidas en el artículo 50.1, el uso de cualquier elemento de las redes públicas locales o generales de un municipio, podrá ser modificado por un plan especial que justifique adecuadamente la necesidad del cambio de uso, así como la adecuada ponderación entre el uso que se elimina y el que se propone, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento.”*

Las modificaciones introducidas en la LSCM 9/2001 por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre en relación con los Planes Especiales y sus funciones, ponen de manifiesto que la figura adecuada para realizar las modificaciones que se pretenden en relación con la parcela P-34 es el Plan Especial.

3.1.3.2 El Plan Especial en el marco del TRLSRU 7/2015

De acuerdo con los tipos de actuaciones de transformación urbanística, establecidos por el artº 7 del TRLSRU 7/2015, el presente documento es una modificación de lo que en su día fue una actuación de nueva urbanización. Finalizado el proceso urbanizador el suelo se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado.

La presente modificación no constituye obviamente una actuación de nueva urbanización, ni una actuación de reforma de la urbanización, ya que claramente no se encuentra en las condiciones recogidas en el artº 7.1.a

El Art 7.1.b del TRLSRU 7/2015 establece que, a efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de dotación *“las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas en el ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización éste”*.

Tampoco tendría sentido calificarla como una actuación de dotación en tanto que no tiene por objeto incrementar las dotaciones públicas toda vez que las modificaciones se producen precisamente sobre la ordenación de parcelas dotaciones.

En todo caso la nueva ordenación de los usos pormenorizados de la parcela dotacional objeto del Plan no supone un incremento de la edificabilidad media ponderada del ámbito dado que su edificabilidad no tiene la consideración de lucrativa.

En cualquier caso, la actuación no tiene repercusión en los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística establecidos en el artº 18 del TRLSRU 7/2015, toda vez que el objeto del Plan Especial es una parcela dotacional cuya edificabilidad es no lucrativa.

3.1.3.3 El Plan Especial en el marco del PGOU-91

El artº 2.1.5 del PGOU-91 que regula el régimen urbanístico del suelo urbano en relación con los instrumentos de planeamiento, contempla que cuando la reordenación de un ámbito se juzgue conveniente, aun cuando no esté prevista y mientras no contradiga las determinaciones del PGOU podrán redactarse Planes Especiales de Protección o de Reforma Interior. En este caso deberá delimitarse claramente el ámbito que su finalidad exija, extremo que habrá de ser debidamente justificado en la Memoria del Plan Especial.

Cabe señalar, que el PGOU-91 remite a las funciones de los Planes Especiales contemplados en la Ley del Suelo 8/1990, sin considerar los Planes Especiales de Equipamientos de la LSCM 9/2001, cuyo alcance es mucho más limitado que los anteriores y por tanto su incidencia en el modelo territorial previsto en el PGOU.

3.1.4 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Alternativa 0: Situación actual

Dentro del estudio de alternativas se debe analizar en primer lugar el mantenimiento de la ordenación actual sobre la parcela.

Dado que la ordenación de la misma establece que al menos el 70% de la edificabilidad debe destinarse a alguno de los usos característicos previstos, cabe analizar la viabilidad de cada uno de ellos

Uso Religiosos: Por las propias características del emplazamiento en un entorno de naturaleza claramente industrial parece evidente que la construcción de un templo religioso no resulta previsible, ni tan siquiera adecuada.

Uso Cultural: Del mismo modo que el uso anterior, tampoco parece que la implantación de un centro cultural o similar sea adecuada en un entorno industrial. Los edificios culturales deben situarse en las proximidades de los sectores residenciales para favorecer el urbanismo de proximidad. En la actualidad existen en nuestra ciudad parcelas de equipamientos vacantes en entornos industriales con capacidad para acoger este tipo de centros si de acuerdo a la política municipal se estimara conveniente la ejecución de los mismo. Por ello tampoco parece que la parcela P-34 sea la más adecuada para acoger un uso cultural.

Uso Oficinas: Algo similar ocurre con el uso oficinas, que por su propia naturaleza de equipamiento deben ser oficinas de la administración al servicio del ciudadano. El urbanismo de proximidad que se enmarca en los criterios de desarrollo urbano sostenible recogidos en el artº 3 del TRLSRU 7/2015, debe fomentar la diversidad funcional y la interrelación de usos compatibles en los distintos sectores urbanos persiguiendo una disminución de los desplazamientos rodados en favor de los desplazamientos peatonales por estrictas razones de sostenibilidad. Por ello las oficinas administrativas de atención ciudadana deben situarse en los sectores residenciales o en sus proximidades, pero no en un entorno industrial de complicado acceso peatonal.

Uso Sanitario: De nuevo aquí nos encontramos con muchas limitaciones en el abanico de centros sanitarios viables. Si descartamos los hospitales y los centros de atención primaria por su incompatibilidad con el entorno industrial y las propias condiciones acústicas del entorno, solo parecen viables los centros veterinarios y aquellos centros asistenciales de accidentes laborales que sí tienen cabida en entornos industriales.

En cualquier caso, han transcurrido 33 años sin que ninguno de los usos anteriores se haya implantado en la parcela, lo que parece confirmar la hipótesis de que la ordenación urbanística de la parcela no es la más apropiada.

Alternativa 1: Plan Especial

Como ya se ha explicado anteriormente, el objeto fundamental del Plan Especial es viabilizar la implantación del Servicio de Incendios Forestales en la parcela P-34, para lo que es preciso cambiar la consideración del uso infraestructuras y servicios públicos de compatible a característico.

La justificación de este cambio ha quedado justificada en el epígrafe 3.1.2 de este documento, y con ello se consigue destinar la citada parcela a un uso perfectamente adecuado a su entorno y características.

Selección de alternativa más adecuada

En consecuencia de lo anteriormente expuesto, se considera que la alternativa más adecuada, en cumplimiento del artº 3 del TRLSRU 7/2015, es la redacción del presente Plan Especial.

3.1.5 ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

De acuerdo con lo establecido en el artº 50 de la LSCM 9/2001 el presente Plan Especial modifica la ordenación pormenorizada de la parcela de equipamiento dotacional P-34 del S-31A para la definición y mejora de los elementos integrantes de las redes públicas y completa las determinaciones de su ordenación incluyendo su uso, edificabilidad y condiciones de construcción.

Como se ha comentado el objeto del Plan especial es la modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela P-34 para viabilizar la implantación del Servicio de Incendios Forestales de la DG de Emergencias de la Comunidad de Madrid.

Las modificaciones que son precisas introducir en la ordenación pormenorizadas son las siguientes:

- **El cambio de consideración del uso “Otros servicios públicos: Categorías 3ª” de compatible a característico.**

Con ello se da viabilidad a la implantación en la parcela del Servicio de Incendios Forestales, que se encuadraría en el uso “Otros servicios públicos categoría 3ª” de acuerdo con las definiciones de las NNSS-84 a las que está remitido el Plan Parcial del S-31A. De acuerdo con el Plan Parcial el uso compatible no puede superar el 30% de la edificabilidad sobre la parcela, por lo que es necesario cambiar la consideración del uso “Otros servicios públicos categoría 3ª” a uso característico.

El presente Plan Especial no introduce usos que no fuesen ya admitidos por el Plan Parcial para la parcela.

Por otro lado, dado que se redacta un Plan especial para la definición de la ordenación pormenorizada de la parcela se considera conveniente introducir además las siguientes modificaciones.

- **La remisión en el ámbito de la parcela de las definiciones de las condiciones generales de la edificación y en particular de las condiciones generales de uso en la edificación al Plan General vigente.**

La norma zonal de aplicación, Z-5 del Plan Parcial, remite a las condiciones del planeamiento general vigente en el momento de aprobación del Plan, que eran las Normas Subsidiarias de 1984. El PGOU-91 vigente actualmente tiene unas definiciones de las condiciones generales de la edificación y de los usos que difieren notablemente de las de las NNSS-84. Se considera necesario que la nueva norma zonal que se defina en el presente Plan esté remitida a las condiciones del PGOU-91 que se recogen en capítulo 1 y 2 del Título V de sus NNUU.

- **La modificación del parámetro de edificabilidad expresado en m3/m2 a m2/m2.**

Las NNSS-84 expresaba la edificabilidad para los suelos industriales en m3/m2, por lo que todos los planes parciales en sectores industriales que se elaboraron en desarrollo de aquellas expresaban la edificabilidad en dichas unidades.

En 1997 ya se vio la necesidad de modificar ese parámetro para expresarlo en m2/m2 en los suelos industriales, por lo que el 20 de octubre de 1997 se aprobó una modificación puntual del

PGOU para solucionar el problema. Sin embargo, no se tuvo en cuenta que las parcelas de equipamientos de dichos planes también se expresaban en m^3/m^2 .

Para la conversión de m^3/m^2 a m^2/m^2 en la MP-PGOU de 1997 se consideró una altura media de 4 m por ser este valor el empleado por el PGOU para calcular los aprovechamientos tipo de los sectores que fueron redactados conforme a las NNSS-84. La altura de 4 metros se consideró como característica de las edificaciones industriales, y debe tenerse en cuenta que se empleó para el cálculo de los aprovechamientos lucrativos asignados a los sectores.

La edificabilidad asignada a una parcela de equipamiento no es una edificabilidad lucrativa y por tanto no tiene repercusión en el aprovechamiento del sector, y por otro lado las características volumétricas de este tipo de edificaciones difieren notablemente de las edificaciones industriales.

Para la consideración de qué valor de altura media es el adecuado para edificaciones de equipamiento debemos acudir a las NNSS-84, que es el planeamiento general vigente en el momento de la redacción del Plan Parcial del Sector 31-A, y del que procedía la expresión de la edificabilidad en m^3/m^2 .

En el “Cuadro de aprovechamientos máximos admisibles en cada zona de suelo urbanizable” que forma parte de los apéndices de las Normas Subsidiarias de 1984 se establece una conversión de m^3/m^2 a m^2/m^2 utilizando una altura media de 3m de forma expresa para los usos de equipamientos y servicios. Esto es, para un valor de $1,0 m^3/m^2$ establece una equivalencia de $0,33 m^2/m^2$ reflejando que dicho parámetro puede expresarse en cualquiera de las dos magnitudes.

A los efectos de la conversión del parámetro de edificabilidad de la parcela P-34, que de acuerdo con la norma zonal 5 del Plan Parcial del S-31A es de $2 m^3/m^2$, se utilizará el mismo criterio que el expuesto anteriormente, dividiendo dicho valor por una altura media de 3 m, y quedando por tanto un coeficiente de edificabilidad de $0,67 m^2/m^2$.

El presente Plan Especial por tanto no aumenta la edificabilidad de la parcela, a los efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, a pesar de que se trata de una edificabilidad no lucrativa y que se encuentra por debajo de lo establecido por el PGOU-91 para las parcelas de equipamiento público.

- **El establecimiento del parámetro de ocupación del que la norma zonal Z-5 carecía**

La norma zonal 5, sin razón aparente, es la única de las 8 zonas de ordenación definidas en el Plan Parcial donde no se establecía el parámetro de la ocupación máxima. Se considera conveniente fijar dicho parámetro de forma adecuada a las necesidades del equipamiento que se pretende y tomando como referencia la ocupación establecida por el PGOU-91 en la Clave 40 – Equipamientos y servicios.

- **Armonizar el resto de parámetros con la Clave 40 – Equipamientos y servicios del PGOU.**

Finalmente, dado que se trata de la ordenación de una parcela de equipamiento parece conveniente armonizar el contenido de la norma zonal que se defina con el de la Clave 40 del PGOU-91 que establece las condiciones de los equipamientos y servicios públicos, tanto los de aplicación directa como los de los planes parciales de desarrollo del PGOU-91.

A tal efecto se establece en la Normativa Urbanística del presente Plan especial una Zona de Ordenación Urbanística para la parcela P-34 donde se definen las nuevas condiciones urbanísticas.

3.1.6 INCIDENCIA DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL PLAN ESPECIAL

Como consecuencia de lo anterior el presente Plan Especial modifica la **Norma zonal 5** recogida en el artº 126 del Plan Parcial del Sector 31-A, estableciendo las condiciones de ordenación pormenorizada de la parcela a través del presente documento.

En cumplimiento de lo establecido en el artº 67.3 de la LSCM 9/2001 modificado por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre, el presente documento incorpora la modificación de aquellos documentos del Plan Parcial del S-31A afectados por el presente Plan Especial para evitar incongruencias entre ambos documentos.

A tal efecto el presente documento modifica la redacción del artº 126 de las NNUU del Plan Parcial del Sector 31-A de acuerdo con lo siguiente:

Redacción Actual:

“Art. 126. ZONA 5 (INTERES PUBLICO-SOCIAL).

1. Definición de la zona:

Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z-5, y comprende la parcela 28. Comprende una superficie de 5.030,00 m2.

2. Tipología de la edificación:

Será libre ya que se trata de edificios singulares.

3. Forma de actuación:

Por parcela, desarrollando un único proyecto de arquitectura, que podrá ser desarrollado por fases.

4. Condiciones de uso:

Usos característicos:

- * Religiosos: Categoría 1ª situación 2ª.
- * Cultural: Categoría 1ª situación 2ª.
Categoría 2ª situación 3ª.
Categoría 3ª situaciones 2ª y 3ª.
- * Sanitario: Categoría 1ª situación 2ª.
Categoría 2ª situaciones 2ª y 3ª.
- * Oficinas: Categoría 1ª situación 3ª.
Categorías 2ª, 3ª y 4ª situaciones 3ª y 4ª.

Mínimo el 70% de la edificabilidad s/parcela.

Usos compatibles:

- * Otros servicios públicos: Categorías 1ª y 3ª situaciones 2ª y 3ª.
- * Aparcamiento: Categorías 2ª, 3ª y 4ª en situaciones 3ª y 5ª.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Edificabilidad: 2,00 m3/ m2.
- De acuerdo a la exigencia del Reglamento de Planeamiento se señala como reserva mínima para usos sanitarios la cifra de 0,13 m2 edificables sobre m2. de parcela neta y 0,25 m2 mínimos edificables sobre m2 de parcela neta para usos administrativos (oficinas de la Administración, Correos, Comisarias, etc...
- Resto de condiciones: se estará a lo dispuesto en el artículo 6.9. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
- Altura: 2 plantas o 9 m.
- Parcela mínima: La señalada en el plano.
- Retranqueo: Mínimo de 6 m. a la calle, 5m. a fondo o testero y medias vías.
- Se permiten sótanos y semisótanos.

6. Aparcamiento:

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación.

7. Cerramiento:

El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.”

Redacción Modificada:

Art. 126. ZONA 5 (INTERES PUBLICO-SOCIAL).

“La parcela regulada por la zona 5 del Plan Parcial del Sector 31-A queda remitida a la ordenación establecida a través de un Plan Especial de equipamientos.”

De acuerdo con el artº 67.3 de la LSCM 9/2001 se incorpora como anexos, tanto la copia del artº 126 vigente del Plan Parcial, como un Texto Refundido de las Normas urbanísticas del Plan Parcial donde queda reflejada la nueva redacción introducida a través del presente Plan especial

3.2 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.2.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El presente Plan Especial constituye planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana y se circunscribe al ámbito de la Parcela 34 del Sector 31-A.

De acuerdo con lo establecido en el artº 50 de la LSCM 9/2001 el presente Plan Especial modifica la ordenación pormenorizada de la parcela de equipamiento dotacional P-34 del S-31A para la definición y mejora de los elementos integrantes de las redes públicas y completa las determinaciones de su ordenación.

3.2.1.1 Condiciones generales de edificación

Las condiciones generales de edificación de la Parcela 34, objeto del presente Plan Especial, quedan remitidas al contenido del Título V del PGOU. En particular en todo lo relativo a:

- Capítulo 1 del Título V: Definiciones y condiciones generales de aprovechamiento.
- Capítulo 2 del Título V: Condiciones generales de uso en la edificación.
- Capítulo 3 del Título V: Usos del automóvil
- Capítulo 7 del Título V: Uso de oficinas
- Capítulo 9 del Título V: Uso sociocultural, espectáculos y salas de reunión
- Capítulo 11 del Título V: Uso sanitario-asistencial
- Capítulo 12 del Título V: Uso religioso
- Capítulo 15 del Título V: Uso de infraestructuras y servicios públicos

3.2.1.2 Condiciones particulares de la zona de ordenanza

Se establece una única zona de ordenación urbanística para el ámbito de la parcela de acuerdo a los siguientes términos:

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU) DE LA PARCELA 34 – EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

1. Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a equipamientos y servicios públicos en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

La zona de ordenación queda definida en el plano 0-02 y corresponde con la parcela 34 del Sector 31-A (Sector 100 según la terminología del PGOU).

2. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas u otra normativa sectorial.

3. Retranqueos.

Serán de 5 (cinco) metros a frente de solar 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.

4. Parcela mínima.

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

5. Frentes de parcela.

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

6. Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela. La ocupación bajo rasante se limitará al área de movimiento definido por los retranqueos obligatorios.

7. Alturas de la edificación.

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

8. Edificabilidad.

Será de 0,67 m²/m² medidos sobre parcela neta.

9. Usos pormenorizados de la edificación.

Los usos característicos de esta zona de ordenación son los definidos en este artículo, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos tanto para estos usos como para los otros compatibles que figuran a continuación.

a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situación D. 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.

Característico el grupo I y II, en situación A

f) Hostelería.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Característico en grupos I, II y III, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

h) Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

Característico en grupos I, II y III, en situación A

j) Religioso.

Característico en grupos I y II, en situación A

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

Característico el grupo I, en situación A. Compatible el grupo III, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

10. Dotación de aparcamiento

De acuerdo con las previsiones del Plan Parcial del S-31A y del PGOU-91 se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados. Los aparcamientos en superficie deberán dar cumplimiento efectivo de lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

11. Cerramientos

El proyecto lo definirá en función de los usos previstos, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

12. Medidas de protección ambiental

Durante la fase de redacción del proyecto de edificación y la fase de ejecución de las obras deberán contemplarse las medidas establecidas en el capítulo 2.1.4 del presente Plan Especial.

3.2.2 SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

3.2.2.1 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El presente Plan Especial no tiene incidencia económica ya que no genera nuevas cargas urbanísticas sobre la parcela. La parcela P-34 es suelo urbano consolidado y tiene la condición de solar, por lo que resulta edificable en las condiciones establecidas por el planeamiento, que en este caso el presente Plan viene a modificar y complementar.

3.2.2.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DE IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

El presente Plan Especial no constituye una actuación de transformación urbanística en los términos expresados en el artº 7 del TRLSRU 7/2015, por lo que no resulta preceptiva la emisión del informe de sostenibilidad económica y de impacto en las haciendas públicas.

En cualquier caso, por el alcance del Plan, de la aprobación definitiva del presente documento no se prevé que pueda tener ningún impacto sobre la Hacienda Municipal, dado que no genera cargas urbanísticas que deba asumir el Ayuntamiento.

3.2.3 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

Objeto del Análisis

El objeto de este informe es analizar el impacto que el urbanismo puede tener sobre los diversos colectivos, tanto en materia de género, así como sobre los distintos grupos sociales (infancia, adolescencia y familia) o personas con problemas de movilidad y plantear objetivos y propuestas para mejorar la inclusión de estos colectivos en el contexto de la ciudad. Busca el estudio y la consideración de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de las personas, asegurando un clima de integración adecuado, dentro del principio de igualdad entre mujeres y hombres.

La finalidad es la incorporación de actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades en todas las políticas y acciones, en sus diferentes niveles y fases, para ofrecer un acceso equitativo a oportunidades sociales, económicas, políticas, laborales, educativas, culturales y de salud. Persigue incorporar la perspectiva de género y la no discriminación por problemas de movilidad al planeamiento urbanístico de manera que:

- El urbanismo sea una herramienta para corregir las desigualdades urbanas.
- Las ciudades reconozcan las necesidades específicas de cada grupo social (niños, jóvenes, mayores, personas con problemas de movilidad o discapacidad).
- La escala de barrio sea el elemento básico de organización, gestión y planificación urbana, acogiendo y promoviendo la transformación social y posibilitando la autonomía dentro de estos espacios, siempre con condiciones de seguridad, calidad y habitabilidad.
- El barrio debería solucionar las necesidades básicas de uso cotidiano sin tener que hacer uso del transporte privado: compra de productos básicos, servicios de proximidad, servicios de salud primaria, etc.
- Los equipamientos estén situados cerca del continuo urbano y generen bienestar, garantizando una oferta pública de calidad y proximidad
- Se eviten los espacios inseguros que puedan dar lugar a posibles agresiones o situaciones de peligro y discriminación.

Contenido del análisis²

El contenido de este informe está conformado por los análisis específicos de:

- Igualdad de género
- Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia
- Accesibilidad

3.2.3.1 MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

3.2.3.1.1 Introducción

Impulsar la creación de ciudades sostenibles, centradas en las necesidades cotidianas de las personas y que ofrezcan las mismas oportunidades y beneficios a hombres y mujeres, ya no es una opción sino una obligación legal.

Favorecer la igualdad entre mujeres y hombres a través de las políticas urbanas obliga a repensar cómo se diseñan y desarrollan las ciudades. Esta forma de concebir las actuaciones urbanísticas desde una perspectiva sensible a la dimensión género se asienta en los siguientes elementos:

- Concebir el urbanismo como una herramienta de intervención pública útil para corregir desigualdades y mejorar la calidad de vida de toda la población, en su diversidad.
- Desarrollar una planificación urbanística desde equipos multidisciplinares, paritarios entre mujeres y hombres y participados por profesionales de distintos niveles y conocimientos (puestos de decisión, técnicos, administrativos, etc.).
- Incorporar a la ciudadanía en la planificación urbanística desde una concepción “abajo a arriba” que responda a las necesidades cotidianas de las personas que habitan y usan los espacios urbanos.
- Incluir la innovación social y tecnológica en la planificación urbanística para alcanzar un conocimiento real de las necesidades de toda la ciudadanía y evaluar el impacto de la planificación en la diversidad al tiempo que favorece el diseño de medidas innovadoras y creativas.
- Redimensionar la planificación de los espacios urbanos a escala de barrios, asegurando un entorno de proximidad que facilite la vida cotidiana de todas las personas, particularmente de aquellas con movilidad reducida, responsabilidades familiares o transitando una etapa vital con mayor dependencia.
- Facilitar la autonomía de las personas más vulnerables, incorporando las condiciones necesarias en términos de seguridad, movilidad, accesibilidad y habitabilidad.

En las ciudades convive una gran diversidad de personas que desempeñan diversos roles sociales y de género (empleo, cuidados, trabajo comunitario), desarrollan infinidad de actividades en su día a día (comprar, realizar actividad física, jugar o poner en práctica otras formas de ocio activo, realizar

² Se excluye del contenido del análisis el impacto por razón de orientación e identidad sexual de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la LSCM 9/2001 introducida a través de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

actividades sociales, desplazarse, acudir a espacios públicos como centros escolares o médicos, atender necesidades cotidianas...) que se entrecruzan y explican a partir de esos mismos roles de género y de otros factores de sociales que, como la edad o la movilidad, generan diferentes grados de inclusión/exclusión en el espacio urbano

Por ello, según como se diseñen las ciudades, el desempeño de estos roles y la realización de estas actividades se efectuará de manera más o menos fácil, lo que directamente incide en la calidad de vida de las personas. De ahí la rotunda afirmación de que las políticas urbanísticas tienen consecuencias sobre la vida de la población.

De este modo, en el desarrollo urbanístico se deben tener en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y considerar aquellos aspectos que como el grado de movilidad y autonomía pueden incidir en la igualdad de derechos frente a las oportunidades y beneficios que brinda el entorno urbano.

3.2.3.1.2 Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983.
- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2005-2006), elaborada y promovida por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa y sus asociados.
- Convenio del Consejo de Europa sobre Prevención y Lucha contra la Violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, de 11 de mayo de 2011, ratificado por España el 6 de junio de 2014.

Estatal

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- El Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo.

Autonómica

- La ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia

- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021. Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia. Comunidad de Madrid.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres en los siguientes artículos:

Artículo 15. Mandata a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas:

“lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo conjunto de todas sus actividades”.

Artículo 19. Establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

“Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”

Artículo 21.2. Extiende el mandato a las Entidades Locales:

“Las entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones públicas”.

Artículo 31.1 (párrafo segundo). Señala:

“Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.

3.2.3.1.3 Objeto del documento

El objeto del presente Plan Especial es la modificación parcial de las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela de equipamiento dotacional P-34 del Sector 31-A a los efectos de viabilizar la implantación del Servicio de Incendios Forestales. Para ello se requiere el cambio de consideración del uso “Otros servicios públicos: Categorías 3ª” de compatible a característico. Adicionalmente se realiza una armonización de la norma zonal aplicable a la parcela con el PGOU vigente.

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial se circunscribe a la parcela P-34 del Sector 31-A, con referencia catastral 6537903VK6863N0001SL.

3.2.3.1.4 Análisis de impacto

De acuerdo con lo expuesto anteriormente el contenido del Plan especial se circunscribe a las condiciones urbanísticas (condiciones de la parcela, condiciones de volumen y condiciones de uso) de la parcela P-34, sin tener incidencia en el diseño del espacio urbano. Las modificaciones van encaminadas a viabilizar la implantación del Servicio de Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid, por lo que no cabe inferir que el presente documento pueda tener impacto en la perspectiva de género.

3.2.3.1.5 Valoración de impacto

Valoración del impacto de género: **NEUTRO**. Por el propio contenido del Plan especial no cabe introducir medidas que puedan suponer cambios en la situación actual en relación con la igualdad de género.

El alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria por razón de género.

3.2.3.2 MEMORIA DE IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA y FAMILIA

3.2.3.2.1 Introducción

En toda ciudad existen elementos que impactan negativamente en la vida de los niños y niñas que la habitan: aspectos como la contaminación atmosférica o acústica, la siniestralidad, la falta de accesibilidad a la vivienda o infraviviendas y los efectos del cambio climático, entre otros. Pero hay otros elementos que, aunque no parezcan tan urgentes, son muy importantes: la existencia de áreas verdes, plazas, espacios para el juego, acceso a la naturaleza o el uso del espacio público “como elemento integrador de la sociedad”.

La inclusión es un elemento fundamental para avanzar en la equidad. No podemos avanzar hacia ciudades más justas sin garantizar la inclusión de todos los grupos sociales.

Existen dos elementos clave para lograr esta inclusión: por un lado, avanzar en políticas centradas en las personas. Por otro lado, cambiar la forma en que se planifican, construyen y gestionan las ciudades, teniendo en cuenta todos los elementos que reflejan las problemáticas que caracterizan los entornos urbanos, que afectan a la población vulnerable.

Las políticas sociales en defensa de la infancia deben generar propuestas para incluir elementos urbanos que logren que la naturaleza se acerque a los barrios, especialmente los barrios vulnerables. El acceso a la naturaleza es determinante para el bienestar de la niñez.

El urbanismo y salud han estado unidos desde el principio: ya en los siglos XIX, XX y XXI se adaptaron las zonas urbanas para dar respuesta a las enfermedades. Esto debería suceder hoy para abordar, en este caso, las enfermedades derivadas del estilo de vida urbano actual, extremadamente individualista y sedentario: obesidad y sobrepeso, estrés, depresión, etc. No podemos tener a la infancia y juventud estática. El espacio público debe tener una nueva configuración.

La “*Guía para planificar ciudades saludables*” redactado por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad Politécnica de Madrid, parte de dos pautas principales: promover estilos de vida saludables en la infancia y prevenir los ambientes nocivos que tienen las ciudades. Las dos cosas se pueden hacer desde el diseño urbano. Dicha guía establece 3 líneas de acción fundamentales:

- **Línea de acción 1:** Una ciudad pensada para caminar, en la que se pueda llegar a los sitios habituales andando, ya que es una actividad imprescindible para mejorar nuestra salud física y mental, aparte de hacer más sostenible el planeta, junto con la promoción de la bicicleta también como movilidad activa, y una reorganización del reparto del espacio público en detrimento del vehículo motorizado privado.

Caminar implica salir del sedentarismo, favorecer la reducción de la obesidad de las personas y las enfermedades cardiovasculares.

Para hacer posible que las personas caminen en sus barrios, es necesario que las calles sean seguras frente a los accidentes de tráfico, sean confortables térmicamente (tanto en el invierno como en el verano), sean dinámicas (haya cosas que ver y hacer), y sean atractivas, entre los requerimientos más destacados.

Por otro lado, es necesario realizar acciones acordes a las prioridades de la pirámide de la movilidad urbana, fomentando, por orden de prioridad, la movilidad a pie, la movilidad en bicicleta y el transporte público. Para ello, es necesario replantear el reparto del espacio público según estas prioridades.

Asimismo, será preciso reducir los riesgos de accidentes de las personas provocados por el tráfico, las caídas, y otros accidentes diversos que se pueden producir en el espacio público de nuestros espacios urbanos.

Para ello habrá que considerar las diferencias respecto a las capacidades de las personas, bien sea simplemente por su edad, como por la pérdida temporal o progresiva de sus capacidades cognitivas, de orientación o de seguridad, en el espacio público. En una sociedad con alto porcentaje de personas mayores se considera la necesidad de repensar las calles desde el punto de vista del envejecimiento activo, para que puedan caminar y relacionarse con autonomía y sin riesgos reales o subjetivos. A su vez, es necesario orientar las ciudades hacia las necesidades de la infancia, tanto para una mayor movilidad activa (caminando y bicicleta) de esta población, como para la creación de más espacios de convivencia para estas edades.

- **Línea de acción 2:** Introducir la naturaleza en los barrios de la ciudad, ya que están demostrados los grandes beneficios para la salud física y mental de las zonas verdes de proximidad, a lo que se añade su importante papel en la reducción de la contaminación y la mejora del microclima urbano.

Las zonas verdes promueven la salud de las personas, ya que tienen beneficios físicos y psicológicos constatados respecto a su bienestar, sea cual sea su edad y condición.

Para este objetivo, es necesario que las calles sean “calles-verdes”, con arbolado y arbustos de sombra en sus aceras, que haya zonas de naturaleza distribuidas a pocos minutos de las zonas residenciales mediante recorridos accesibles y cortos (para llegar en poco tiempo). Además, la introducción de soluciones de gestión del ciclo del agua en la ciudad, también son idóneas y aconsejables y están englobadas en las denominadas “Soluciones basadas en la Naturaleza”.

El incremento de zonas verdes significará mejorar el microclima urbano y la calidad del aire. Las zonas verdes aportan oxígeno, retienen CO2 y partículas en suspensión de la atmósfera urbana, por lo que reducen las enfermedades respiratorias y ayudan a regular microclimáticamente los golpes extremos de calor o frío de la población, especialmente para grupos más vulnerables, como son la infancia y las personas mayores.

Es importante también destacar los beneficios físicos y mentales de una adecuada distribución, accesibilidad y tamaño de las zonas verdes, que puede ayudar a la reducción del consumo de fármacos y a la recuperación más rápida de los picos de estrés que sufren las personas debido a las características de los ámbitos urbanos (tráfico, ruido, etc.). También sería necesario considerar la importancia de que estas zonas verdes accesibles (de proximidad) estén unidas entre sí en forma de infraestructura verde, no solo desde el punto de vista ecológico sino también para peatones y bicicletas de forma que se puedan organizar recorridos y circuitos que amplíen las posibilidades de actividad física, movilidad activa y ocio activo en ambientes de naturaleza. De forma que los corredores de unión entre las diferentes zonas verdes tengan funciones de conectividad adicionales a las puramente ecológicas.

- **Línea de acción 3:** Configurar espacios de encuentro y convivencia para conseguir ciudades más solidarias y menos desiguales, tratando de romper las burbujas de soledad y aislamiento que enfrentan sistemáticamente a la ciudadanía entre sí.

Promover nuevos espacios de encuentro y convivencia servirá para salir del aislamiento, el individualismo y la soledad no deseada, que desemboca en perjuicios sobre la salud de las personas. Deben ser espacios que posibiliten el desarrollo de actividades que no segmenten a los grupos de población, lugares pensados para provocar y facilitar el encuentro y la interacción intergeneracional.

Desde el planeamiento y el diseño urbano, diseñar espacios de encuentro y convivencia significa pensar en una red de espacios públicos con actividades para todas las personas, teniendo en cuenta su diversidad (edad, género, diversidad funcional, país de origen, etc.), próximos a las viviendas, bien sean de nueva creación o reacondicionados, que sirvan con flexibilidad para encauzar actividades sociales, culturales, deportivas, educativas o de ocio desde la escala local. Es fundamental incorporar la participación de la ciudadanía en el diseño de estos espacios.

En este sentido, los espacios públicos con actividades variadas e intergeneracionales buscarán la creación de redes de personas activas, combinando las actividades presenciales con las virtuales, en base a intereses reales y comunes de la población, que se podrán conocer gracias a la participación ciudadana. Para ello, será necesario pensar en una estructura de plazas, plazuelas, pequeños equipamientos flexibles, estratégicamente distribuidos por la ciudad, con buena accesibilidad y con zonas verdes de proximidad.

3.2.3.2.2 Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- La Declaración de los derechos del niño de 1959.
- Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990, fue ratificada por España el 30 de noviembre de 1990, y vigente desde el 5 de enero de 1991.
- Carta Europea de los Derechos del Niño. Resolución A.-0172/92 (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 8 de julio de 1992).

- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.

Estatal

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

Autonómica

- Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.

La Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor establece:

Artículo 22 quinquies. Regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.

“Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”.

La Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, establece en su disposición adicional décima:

“las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia”.

El artº 24 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid establece los Derechos a un medio ambiente saludable y a un entorno urbano adecuado:

1. La Comunidad de Madrid promoverá el conocimiento, respeto y disfrute del medio ambiente por parte de los niños, fomentando su participación activa en la protección, conservación y mejora del entorno, en el marco de un desarrollo sostenible y el favorecimiento de la educación ambiental. Para ello desarrollará programas formativos, divulgativos y de concienciación sobre el uso responsable y sostenible del agua y demás recursos naturales, y la adquisición de hábitos de conservación del medio ambiente y prevención de la contaminación acústica.
2. La Comunidad de Madrid y las entidades locales procurarán desarrollar sus planeamientos urbanísticos como espacios seguros, adecuados y adaptados a los niños. Se incluirán en los mismos equipamientos que permitan el ejercicio de actividades lúdicas, incluyendo instalaciones adaptadas a las necesidades según su edad y capacidades, y velarán por su adecuado mantenimiento, conforme a la legislación sectorial.

3. En el ámbito local, los planes urbanísticos han de aspirar a prever espacios y zonas de juego, deportivas y recreativas accesibles, idóneas, diversificadas y suficientes para posibilitar el ejercicio del derecho a jugar y al deporte, conforme a la legislación sectorial. En su diseño y configuración los ayuntamientos tratarán de contar con la participación activa de los niños.

Se deberá tener en cuenta la perspectiva, las necesidades y los intereses de los niños, promoviendo trazados que permitan los desplazamientos de sus domicilios a los centros educativos y otros equipamientos dirigidos especialmente a ellos de forma autónoma, facilitándoles el uso de los transportes públicos, en especial en aquellos barrios o zonas con alta concentración de población infantil.

Se atenderá de forma prioritaria a las necesidades de accesibilidad de los niños con discapacidad, así como al derecho a un medioambiente saludable y a un entorno urbano seguro y con zonas de juego, deportivas y recreativas en los barrios o zonas con un mayor índice de pobreza infantil.

3.2.3.2.3 Objeto del documento

El objeto del presente Plan Especial es la modificación parcial de las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela de equipamiento dotacional P-34 del Sector 31-A a los efectos de viabilizar la implantación del Servicio de Incendios Forestales. Para ello se requiere el cambio de consideración del uso "Otros servicios públicos: Categorías 3ª" de compatible a característico. Adicionalmente se realiza una armonización de la norma zonal aplicable a la parcela con el PGOU vigente.

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial se circunscribe a la parcela P-34 del Sector 31-A, con referencia catastral 6537903VK6863N0001SL.

3.2.3.2.4 Análisis de impacto

El presente Plan Especial se encuentra inscrito en un ámbito laboral muy concreto, el sector industrial y, las actividades que en él se realizan se llevan a cabo por trabajadores y trabajadoras adultos y en su horario laboral, sin interferencias familiares o infantiles.

La zona donde se ubica la parcela objeto del Plan se sitúa en un polígono industrial, no próximo a áreas residenciales ni comerciales, por lo que la interacción con la infancia, la adolescencia y la familia es prácticamente nula.

Se considera, por tanto, que no afecta ni directa ni indirectamente a la infancia, adolescencia y familia en relación con los sectores industriales.

El Servicio de Incendios Forestales se ubica actualmente en la Av. de Reyes Católicos 49, en el interior de una zona verde como parte de los usos compatibles admitidos. Sin embargo, actualmente se precisa la modernización y ampliación de las instalaciones y su traslado a un emplazamiento más adecuado.

El Presente Plan Especial permitirá que dicho servicio se mantenga en nuestra ciudad con el consiguiente interés de su cercanía en relación con los espacios forestales del municipio y su adecuada conservación.

3.2.3.2.5 Valoración de impacto

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: **POSITIVO**. El documento permitirá mantener en el municipio un servicio público básico que ayude a mantener una adecuada protección del medio ambiente para el disfrute de la población.

El alcance normativo del documento no tiene repercusión sobre la infancia, la adolescencia y la familia, no genera discriminaciones en la materia respecto a la situación de inicial, ni contiene disposiciones referidas a la infancia, la adolescencia y la familia.

3.2.3.3 MEMORIA DE IMPACTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

3.2.3.3.1 Introducción

La accesibilidad es un problema universal. El espacio urbano debe satisfacer las necesidades de los ciudadanos, evitando toda discriminación por imposibilidad de utilización. Las personas que padecen algún problema físico, psíquico o sensorial encuentran difícil la movilidad, así como la percepción y comprensión de la información sobre el entorno.

Los problemas detectados con respecto al tema de la accesibilidad se pueden organizar en los siguientes puntos:

- Problemas estructurales. Consecuencia de no tener en cuenta la accesibilidad a la hora de configurar la ciudad.
- Problemas de diseño urbano. Derivados de no considerar la accesibilidad en los proyectos arquitectónicos y en la urbanización de la ciudad.
- Problemas de mantenimiento. Debidos a la falta de consideración de la accesibilidad en las tareas de mantenimiento y gestión del espacio urbano.
- Problemas de incumplimiento cívico y normativo por parte de la sociedad.

3.2.3.3.2 Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

Estatal

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social

Autonómica

- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, prevé en su artículo 34:

“3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines.”

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

“1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.”

3.2.3.3 Objeto del documento

El objeto del presente Plan Especial es la modificación parcial de las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela de equipamiento dotacional P-34 del Sector 31-A a los efectos de viabilizar la implantación del Servicio de Incendios Forestales. Para ello se requiere el cambio de consideración del uso “Otros servicios públicos: Categorías 3ª” de compatible a característico. Adicionalmente se realiza una armonización de la norma zonal aplicable a la parcela con el PGOU vigente.

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial se circunscribe a la parcela P-34 del Sector 31-A, con referencia catastral 6537903VK6863N0001SL.

3.2.3.3.4 Análisis de impacto

Como se ha expuesto anteriormente la función del presente documento no es la de diseñar el espacio urbano. Se trata de la regulación exclusiva de las condiciones urbanísticas de una parcela, por lo que la garantía de la accesibilidad universal queda remitida al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en el interior de la parcela.

3.2.3.3.5 Valoración de impacto

Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas: **NEUTRO**, al limitarse a quedar recogido en el documento referencia a normativa específica.

3.3 PLANOS DE ORDENACIÓN

O-01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

O-02 CONDICIONES URBANÍSTICAS

O-03 AFECCIONES SECTORIALES

BLOQUE 4 RESUMEN EJECUTIVO

4.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El presente Plan Especial se redacta de oficio por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en virtud de las competencias establecidas en el artº 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en los artículos 5, 56 y 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 21 de marzo de 2023 la Coordinadora General del Área Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Alcalá De Henares remite oficio al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística donde se indica que:

“Habida cuenta del interés manifestado por la Dirección General de Emergencias de la Comunidad de Madrid en implantar las nuevas infraestructuras destinadas a Servicio de Incendios Forestales en la parcela municipal P-34 del Sector 31A , se solicita al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares la revisión de las condiciones urbanísticas aplicables a la citada parcela a los efectos de viabilizar su implantación, procediéndose a la tramitación necesaria que corresponda a tal fin.”

Para lograr los objetivos solicitados se requiere la modificación parcial de la ordenación pormenorizada de la parcela P-34, y de acuerdo a la nueva redacción del artº 67 de la LSCM 9/2001, dada por la Ley 11/2022 de 21 de diciembre, la figura de planeamiento que se considera más adecuada es el Plan Especial.

El objeto del presente Plan Especial es la modificación parcial de las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela de equipamiento dotacional P-34 del Sector 31-A a los efectos de viabilizar la implantación del Servicio de Incendios Forestales. Para ello se requiere el cambio de consideración del uso “Otros servicios públicos: Categorías 3ª” de compatible a característico. Adicionalmente se realiza una armonización de la norma zonal aplicable a la parcela con el PGOU vigente.

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial se circunscribe a la parcela P-34 del Sector 31-A, con referencia catastral 6537903VK6863N0001SL.

4.1.2 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artº 50 de la LSCM 9/2001 el presente Plan Especial modifica la ordenación pormenorizada de la parcela de equipamiento dotacional P-34 del S-31A para la definición y mejora de los elementos integrantes de las redes públicas y completa las determinaciones de su ordenación incluyendo su uso, edificabilidad y condiciones de construcción.

Como se ha comentado el objeto del Plan especial es la modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela P-34 para viabilizar la implantación del Servicio de Incendios Forestales de la DG de Emergencias de la Comunidad de Madrid.

Las modificaciones que son precisas introducir en la ordenación pormenorizadas son las siguientes:

- **El cambio de consideración del uso “Otros servicios públicos: Categorías 3ª” de compatible a característico.**

Con ello se da viabilidad a la implantación en la parcela del Servicio de Incendios Forestales, que se encuadraría en el uso “Otros servicios públicos categoría 3ª” de acuerdo con las definiciones de las NNSS-84 a las que está remitido el Plan Parcial del S-31A. De acuerdo con el Plan Parcial el uso compatible no puede superar el 30% de la edificabilidad sobre la parcela, por lo que es necesario cambiar la consideración del uso “Otros servicios públicos categoría 3ª” a uso característico.

El presente Plan Especial no introduce usos que no fuesen ya admitidos por el Plan Parcial para la parcela.

Por otro lado, dado que se redacta un Plan especial para la definición de la ordenación pormenorizada de la parcela se considera conveniente introducir además las siguientes modificaciones.

- **La remisión en el ámbito de la parcela de las definiciones de las condiciones generales de la edificación y en particular de las condiciones generales de uso en la edificación al Plan General vigente.**

La norma zonal de aplicación, Z-5 del Plan Parcial, remite a las condiciones del planeamiento general vigente en el momento de aprobación del Plan, que eran las Normas Subsidiarias de 1984. El PGOU-91 vigente actualmente tiene unas definiciones de las condiciones generales de la edificación y de los usos que difieren notablemente de las de las NNSS-84. Se considera necesario que la nueva norma zonal que se defina en el presente Plan esté remitida a las condiciones del PGOU-91 que se recogen en capítulo 1 y 2 del Título V de sus NNUU.

- **La modificación del parámetro de edificabilidad expresado en m3/m2 a m2/m2.**

Las NNSS-84 expresaba la edificabilidad para los suelos industriales en m3/m2, por lo que todos los planes parciales en sectores industriales que se elaboraron en desarrollo de aquellas expresaban la edificabilidad en dichas unidades.

En 1997 ya se vio la necesidad de modificar ese parámetro para expresarlo en m2/m2 en los suelos industriales, por lo que el 20 de octubre de 1997 se aprobó una modificación puntual del PGOU para solucionar el problema. Sin embargo, no se tuvo en cuenta que las parcelas de equipamientos de dichos planes también se expresaban en m3/m2.

Para la conversión de m3/m2 a m2/m2 en la MP-PGOU de 1997 se consideró una altura media de 4 m por ser este valor el empleado por el PGOU para calcular los aprovechamientos tipo de los sectores que fueron redactados conforme a las NNSS-84. La altura de 4 metros se consideró como característica de las edificaciones industriales, y debe tenerse en cuenta que se empleó para el cálculo de los aprovechamientos lucrativos asignados a los sectores.

La edificabilidad asignada a una parcela de equipamiento no es una edificabilidad lucrativa y por tanto no tiene repercusión en el aprovechamiento del sector, y por otro lado las características volumétricas de este tipo de edificaciones difieren notablemente de las edificaciones industriales.

Para la consideración de qué valor de altura media es el adecuado para edificaciones de equipamiento debemos acudir a las NNSS-84, que es el planeamiento general vigente en el momento de la redacción del Plan Parcial del Sector 31-A, y del que procedía la expresión de la edificabilidad en m3/m2.

En el “Cuadro de aprovechamientos máximos admisibles en cada zona de suelo urbanizable” que forma parte de los apéndices de las Normas Subsidiarias de 1984 se establece una

conversión de m^3/m^2 a m^2/m^2 utilizando una altura media de 3m de forma expresa para los usos de equipamientos y servicios. Esto es, para un valor de $1,0 m^3/m^2$ establece una equivalencia de $0,33 m^2/m^2$ reflejando que dicho parámetro puede expresarse en cualquiera de las dos magnitudes.

A los efectos de la conversión del parámetro de edificabilidad de la parcela P-34, que de acuerdo con la norma zonal 5 del Plan Parcial del S-31A es de $2 m^3/m^2$, se utilizará el mismo criterio que el expuesto anteriormente, dividiendo dicho valor por una altura media de 3 m, y quedando por tanto un coeficiente de edificabilidad de $0,67 m^2/m^2$.

El presente Plan Especial por tanto no aumenta la edificabilidad de la parcela, a los efectos de los establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, a pesar de que se trata de una edificabilidad no lucrativa y que se encuentra por debajo de lo establecido por el PGOU-91 para las parcelas de equipamiento público.

- **El establecimiento del parámetro de ocupación del que la norma zonal Z-5 carecía**

La norma zonal 5, sin razón aparente, es la única de las 8 zonas de ordenación definidas en el Plan Parcial donde no se establecía el parámetro de la ocupación máxima. Se considera conveniente fijar dicho parámetro de forma adecuada a las necesidades del equipamiento que se pretende y tomando como referencia la ocupación establecida por el PGOU-91 en la Clave 40 – Equipamientos y servicios.

- **Armonizar el resto de parámetros con la Clave 40 – Equipamientos y servicios del PGOU.**

Finalmente, dado que se trata de la ordenación de una parcela de equipamiento parece conveniente armonizar el contenido de la norma zonal que se defina con el de la Clave 40 del PGOU-91 que establece las condiciones de los equipamientos y servicios públicos, tanto los de aplicación directa como los de los planes parciales de desarrollo del PGOU-91.

A tal efecto se establece en la Normativa Urbanística del presente Plan especial una Zona de Ordenación Urbanística para la parcela P-34 donde se definen las nuevas condiciones urbanísticas.

4.1.3 SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y EJECUCIÓN.

La aprobación inicial del expediente de planeamiento de desarrollo podrá conllevar la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.4 LSCM 9/2001:

“4. A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades.”

Precepto que ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Se considera que las nuevas determinaciones propuestas por la modificación de planeamiento no son incompatibles con actos de edificación en parcelas existentes, no procediendo la suspensión de concesión de licencias o títulos habilitantes en el ámbito de actuación del Plan Especial.

4.1.4 PLANOS DE DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN

0-01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

BLOQUE 5 ANEXOS

5.1 ANEXO 1: SOLICITUD DE CESIÓN DE PARCELA POR PARTE DE LA DG DE EMERGENCIAS DE LA CM

Comunidad
Madrid

ASUNTO: Parcelas para la implantación de nuevas Infraestructuras destinadas al Cuerpo de Agentes Forestales y al Servicio de Incendios Forestales en el municipio de Alcalá de Henares

Estimado Alcalde,

Desde esta Dirección General de Emergencias se ha considerado la necesidad de construir nuevas infraestructuras para el uso del Cuerpo de Agentes Forestales y el Servicio de Incendios Forestales en el término municipal de Alcalá de Henares. La ubicación de la parcela que ambas unidades ocupan en la actualidad, en la Avenida de los Reyes Católicos 49, en una zona urbana con un viario complejo (calles en fondo de saco, calles estrechas, calles con un único sentido de circulación), dificulta la maniobrabilidad de los vehículos utilizados por Agentes Forestales y los vehículos pesados utilizados por las brigadas de Incendios Forestales.

Así mismo, es preciso ampliar la superficie edificada destinada tanto al uso de los Agentes Forestales como al Servicio de Incendios Forestales. En el caso del inmueble utilizado por el Servicio de Incendios Forestales, agravado por el elevado grado de deterioro de las actuales instalaciones y la no adaptación a las necesidades actuales de uso. La coexistencia en la parcela que ocupan en la actualidad de diversas unidades con protocolos y necesidades diferentes, dificulta el trabajo de ambos habiéndose producido un deterioro de las instalaciones por la presencia de vehículos pesados.

Ante esta situación, y tras las gestiones realizadas entre la Dirección General de Emergencias y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares con el fin de analizar diferentes alternativas, se ha derivado el ofrecimiento del Ayuntamiento de diversas parcelas municipales disponibles para su cesión a la Comunidad de Madrid con el fin de construir las infraestructuras que precisa la Dirección General de Emergencias.

Valoradas las condiciones dimensionales, urbanísticas y desde el punto de vista operativo, de cada una de ellas, las más idóneas para dar respuesta a las nuevas necesidades que demanda la prestación del servicio y realizar las obras para la implantación de los nuevos inmuebles citados, son las siguientes:

- **Cuerpo de Agentes Forestales:**

Parcela: Sector 30C – Parcela C1

Referencia Catastral: 6424405VK6862S0001FP

- **Servicio de Incendios Forestales:**

Parcela: Sector 31A – Parcela 34

Referencia Catastral: 6537903VK6863N0001SL

En consecuencia, se solicita a ese Ayuntamiento que acuerde en Pleno la cesión a favor de la Comunidad de Madrid de las dos parcelas de su titularidad, descritas anteriormente.

Así mismo, con el fin de tramitar por la Administración de la Comunidad de Madrid el documento en el que se manifieste de forma expresa la aceptación de las condiciones señaladas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, se requiere la siguiente documentación:

Nota Simple del Registro de la Propiedad de las referidas parcelas.

Se adjunta como Anexos la información catastral, y las fichas de las parcelas facilitadas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Agradeciendo de antemano tu colaboración
Recibe un cordial saludo

Las Rozas de Madrid, a fecha de la firma
EL DIRECTOR GENERAL DE EMERGENCIAS

Firmado digitalmente por: RUIZ ESCOBAR PEDRO ANTONIO
Fecha: 2023.02.24 09:48

Fdo.: Pedro A. Ruiz Escobar

ALCALDE – PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
PARCELA CUERPO DE AGENTES FORESTALES



5.2 ANEXO 2: FICHA DE LA PARCELA 34 DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 31-A

FINCA Nº. 7.- Parcela de terreno con una superficie de 5.030 m², identificada como parcela P-34 en el plano de fincas resultantes del presente proyecto, y forma irregular. Linda: al Norte, en línea recta de 57 metros, con finca identificada como P-35; al Sur, en línea ondulada compuesta, en dirección Este-Oeste, por una línea curva de 44 metros y curva de 9 metros de radio, con Calle A del Sector y, en línea recta de 12 metros, con límite del Sector, que es la Carretera de Daganzo; al Este, en línea recta de 58 metros y otra curva de 9 metros de radio, con Calle A del Sector; y al Oeste, en línea recta de 102 metros, con límite del Sector, que es Plásticos El Pilar, S.A.

Dicha parcela está destinada a cesión para espacio público social, con una edificabilidad de 10.060 m³, en dos plantas con una altura de 9 metros y retranqueos de fachada y linderos de 6 y 5 metros, respectivamente, siendo la parcela indivisible.

Se adjudica en pleno dominio al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, con la consideración de espacio público social de Sistemas Interiores.

Por ser de cesión obligatoria y gratuita, carece de coeficiente a efectos de cargas y gastos de urbanización.

Procede de la finca registral número 2.867.

5.3 ANEXO 3: COPIA DE LA ORDENANZA Z-5 VIGENTE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 31-A



- Altura: 2 plantas, 9 metros.
- Cuerpos volados cerrados, balcones y terrazas: no se permiten.
- Edificabilidad: 4 m³/m².
- Ocupación: 50% sobre parcela.
- Altura máxima de planta: no se fija.
- Altura mínima de planta: 3 m.
- Parcela mínima: la señalada en el plano.
- Retranqueos: mínimo de 6 m. a calle, 5 m. a fondo o testero y medianerías.
- Se permiten sótanos y semisótanos.

6. Aparcamiento: Al servicio del centro debiendo preverse una plaza por cada 75 m². de edificación sobre rasante. Deberá establecerse un área diferenciada de carga y descarga de camiones de tamaño medio.

7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 126. ZONA 5 (INTERES PUBLICO-SOCIAL).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z-5, y comprende la parcela 28. Comprende una superficie de 5.030,00 m².

2. Tipología de la edificación: Será libre ya que se trata de edificios singulares.

3. Forma de actuación: Por parcela, desarrollando

un único proyecto de arquitectura, que podrá ser desarrollado por fases.

4. Condiciones de uso:

Usos característicos:

- * Religiosos: Categoría 1ª situación 2ª.
- * Cultural: Categoría 1ª situación 2ª.
Categoría 2ª situación 3ª.
Categoría 3ª situaciones 2ª y 3ª.
- * Sanitario: Categoría 1ª situación 2ª.
Categoría 2ª situaciones 2ª y 3ª.
- * Oficinas: Categoría 1ª situación 3ª.
Categorías 2ª, 3ª y 4ª situaciones 3ª y 4ª.

Mínimo el 70% de la edificabilidad s/parcela.

Usos compatibles:

- * Otros servicios públicos: categorías 1ª y 3ª situaciones 2ª y 3ª.
- * Aparcamiento : categorías 2ª, 3ª y 4ª en situaciones 3ª y 5ª.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Edificabilidad: 2,00 m3/ m2.

- De acuerdo a la exigencia del Reglamento de

Planeamiento se señala como reserva mínima para usos sanitarios la cifra de 0,13 m². edificables sobre m². de parcela neta, y 0,25 m². mínimos edificables sobre m². de parcela neta para usos administrativos (oficinas de la Administración, Correos, Comisarías, etc...).

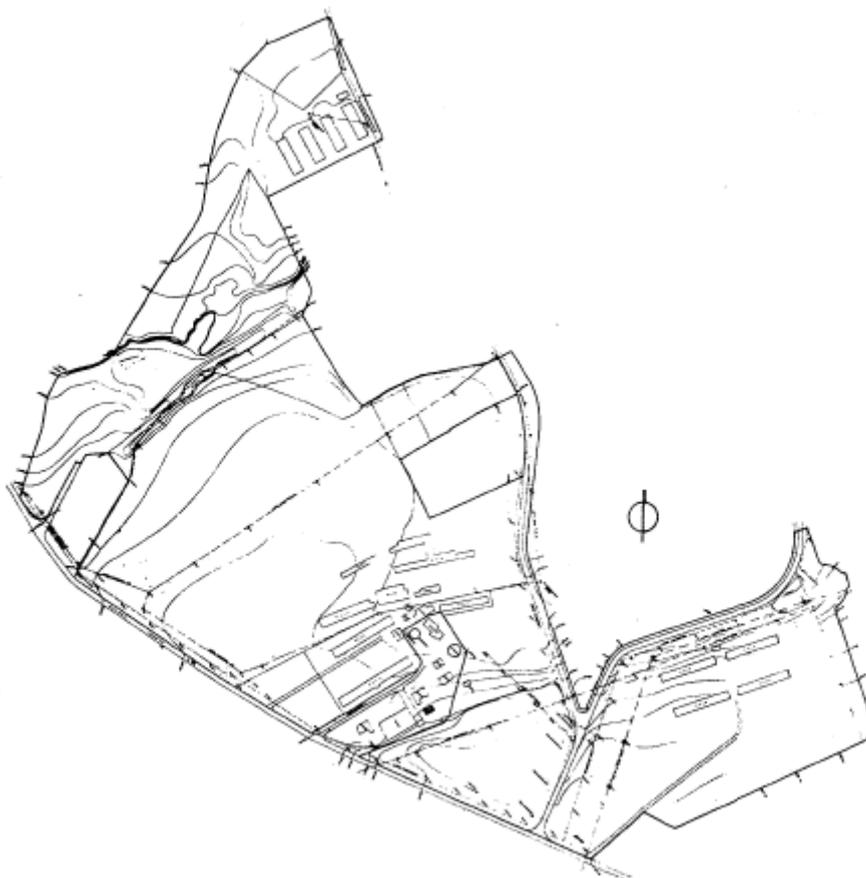
- Resto de condiciones: se estará a lo dispuesto en el artículo 6.9. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
 - Altura- 2 plantas o 9 m.
 - Parcela mínima: La señalada en el plano.
 - Retranqueo: Mínimo de 6 m. a la calle, 5m. a fondo o testero y medias vías.
 - Se permiten sótanos y semisótanos.
6. Aparcamiento: Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación.
7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 127. ZONA 6 (DEPORTIVO DE P. PARCIAL)

1. Definición de la zona: Queda definida en el

5.4 ANEXO 4: TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 31-A

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 31 A DE LAS NNSS DE ALCALA DE HENARES



TOMO II: N. URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

TEXTO REFUNDIDO

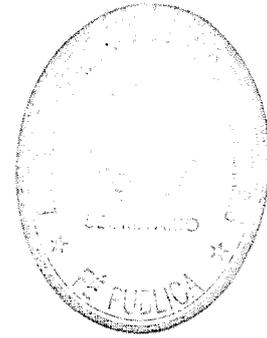
MAYO DE 2023

Los autores del P.P. Original

Manuel Ignacio Collado Gallo, arquitecto.
Guillermo Paredes Santiago, arquitecto.

El autor del texto refundido

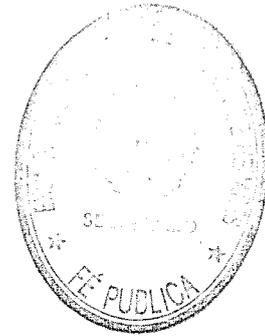
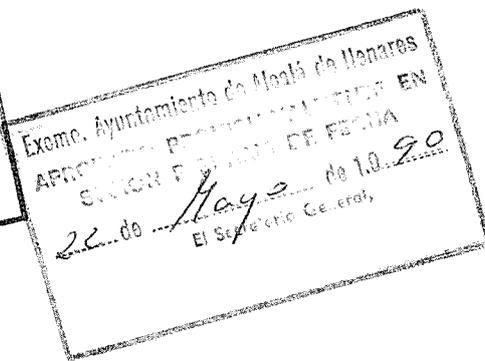
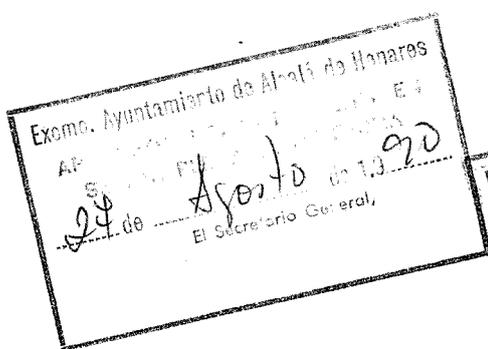
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Jaime Alonso Cerrato



INDICE TOMO II

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS

| | <u>Pág.</u> |
|--|-------------|
| 0. INTRODUCCION | 1 |
| CAPITULO I. GENERALIDADES | 3 |
| CAPITULO II. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS | 13 |
| CAPITULO III. NORMAS GENERALES. | |
| Sección I. De los Usos del Suelo | 20 |
| Sección II. De las condiciones generales de la edificación | 40 |
| Sección III. De la concesión de licencias | 56 |
| CAPITULO IV. NORMAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES Y PROYECTOS. | |
| Sección I. De los Proyectos de Urbaniza- ción. | 57 |
| Sección II. De las Normas de Urbanización | 60 |
| Sección III. De los Estudios de Detalle. | 68 |
| Sección IV. De los Proyectos de Reparcela- ción..... | 71 |
| CAPITULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA | 75 |
| ANEXO I. Cuadro resumen de superficies, edifi- cabilidad y de condiciones de planea- miento. | |



0. INTRODUCCION.

Las presentes Normas Urbanísticas se redactan de acuerdo a lo señalado en el apartado 4 del artículo 57 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio al que nos referimos a partir de ahora como Reglamento de Planeamiento.

Las presentes Normas constan de 129 artículos estructurados en cinco capítulos, que son los siguientes:

Capítulo I de generalidades, sistema de actuación, cesiones, licencias, documentación y vegetación. Comprende los artículos 1 al 13.

Capítulo II de terminología de conceptos, donde se especifican y se definen los distintos conceptos que se utilizan en el presente Plan Parcial. Incluye los artículos 14 al 48 .

Capítulo III de normas generales que se estructura en las siguientes secciones:

Sección I de los usos del suelo, zonificación, usos y condiciones de vertidos y niveles sonoros (Artículos 49 al 53).

Sección II de las condiciones generales de la edificación (Artículos 64 al 96).

Sección III de la concesión de licencias (Artículos 97 al 99).



Capítulo IV de las normas para el desarrollo en planes proyectos estructurada en las siguientes secciones:

Sección I de los proyectos de urbanización, su ámbito, contenido, documentación, condiciones y garantías, tramitación y efectos (Artículos 100 al 105.).

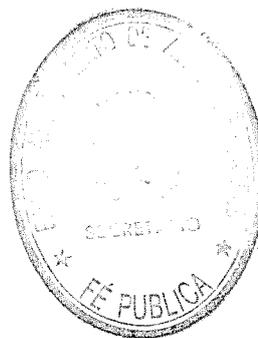
Sección II de las normas de urbanización, abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía eléctrica, alumbrado, pavimentación y recogida (Artículos 106 al 111).

Sección III de los estudios de detalle, ámbito, contenido documentación y tramitación (Artículos 112 al 115).

Sección IV de los proyectos de parcelación y reparcelación, su ámbito, contenido, documentación, tramitación y vinculación (Artículos 116 al 120).

Capítulo V de ordenanzas particulares de cada zona, que engloba los artículos 121 al 130, correspondiendo el 121 a la división en zonas y manzanas incluidas y luego correlativamente a cada una de las zonas señaladas (nueve en total) y para cada una de ellas la definición de la zona, usos permitidos, forma de actuación, condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación, aparcamientos, condiciones estéticas y cerramiento.

Al final de las Normas se incluye un anexo; que complementa la normativa urbanística siendo el cuadro resumen de superficies, edificabilidades y condiciones de planeamiento.



CAPITULO I. GENERALIDADES

Art. 1. NATURALEZA Y AMBITO DEL PLAN.

El presente documento tendrá la consideración de Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 31A de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Alcalá de Henares, que de conformidad con el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada delimitados en los mismos por las vigentes Normas Subsidiarias.

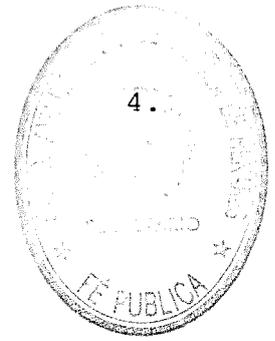
Art. 2. AMBITO DEL PLAN.

Los particulares y la Administración en sus distintos grados, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan, debiendo ajustarse a las mismas en cualquier actuación, que con carácter provisional o definitivo, desarrollen sobre el territorio del Sector definido como ámbito del Plan.

Art. 3. CONTENIDO DEL PLAN.

El alcance normativo del Plan se derivará de la documentación especificada en el Art. 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Art. 57 del Reglamento del citado texto legal.

1. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
2. Planos de información.



3. Planos de Proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico-financiero.

Art. 4. VIGENCIA DEL PLAN.

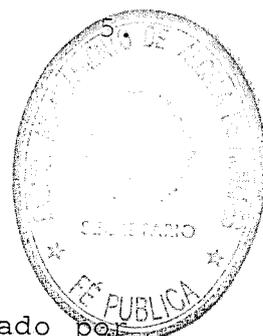
De conformidad con las especificaciones de los Art. 45 y 154 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, respectivamente, los Planes Parciales de Ordenación tendrán vigencia indefinida.

Art. 5. REVISION DEL PLAN.

Se entenderá como revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio motivada por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación; solamente bajo esta hipótesis se podrá llevar a cabo la alteración del contenido del Plan mediante su revisión precedente, que será tramitada en la misma forma que lo fue el Plan.

Art. 6 MODIFICACION DEL PLAN.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos del presente Plan Parcial de Ordenación, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su aprobación de conformidad con el art. 49 en su relación con la Sección cuarta del Capítulo Segundo del Texto Refundido de la Ley del Suelo y con el Art. 161 de su Reglamento de Planeamiento.



Art. 7. SECTOR DEL SUELO.

El destino y carácter del territorio afectado por el presente Plan Parcial se engloba dentro del Sector 31A determinado para las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares, quedando definido pormenorizadamente mediante la redacción y aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Art. 8. IMPLEMENTACION Y SISTEMAS DE ACTUACION.

- a) La ejecución del Sector 31A del suelo urbanizable programado se realizará mediante el sistema de COMPENSACION, siéndole de aplicación las determinaciones de los artículos 119 al 125 y concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como las de los artículos 157 al 185 del Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística del citado texto legal.
- b) Se admitirá la figura urbanística del fraccionamiento del Sector en polígonos a los solos efectos de su ejecución y urbanización.
- c) El suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea, según especifica el Art. 39 del Título II, Capítulo Primero del Reglamento de Gestión. En el último de los casos enunciados se podrán solicitar las licencias de edificación cuando se den los requisitos siguientes:



1. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la consideración de solar.

En garantía de este extremo la Administración podrá exigir al promotor los compromisos y avales necesarios con independencia de los avales generales que cubran las obras generales de urbanización.

2. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluída la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizado totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado.

Este incumplimiento comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el artículo 40-lb del



Reglamento de Gestión Urbanística de la vigente Ley del Suelo.

d) El propietario de los terrenos afectados por la presente actuación urbanística, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes cargas:

- Efectuar las cesiones de los terrenos que se establecen en el Vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Sufragar los costes de la Urbanización.

En los costes de la urbanización se incluyen los siguientes conceptos:

1. Las obras de viales, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que se definen en el Plan Parcial y sean de interés para el área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo en la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos.
2. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del Plan.
3. Los costes, en su caso, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

El proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligato-

ria y de las reservas que establezca el Plan Parcial, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

La aprobación definitiva, según establece el artículo 174 apartado 4 del Reglamento de Gestión Urbanística, hecha por el órgano actuante, produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Art. 9. CESIONES.

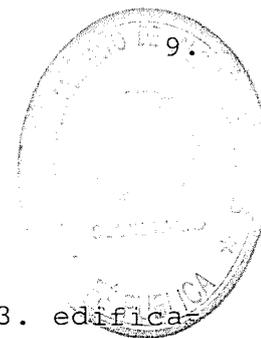
Las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la Ley del Suelo, especificadas en el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística se harán en favor del Municipio de Alcalá de Henares, así como las contempladas en la Ley 25/88 en cuanto a cesiones de la toma de servidumbre en autopistas, autovías y carreteras comarcales y consistirá, en la total superficie de terrenos destinados a:

Sistemas Generales:

| | |
|----------------------|------------------------|
| Espacios libres..... | 30.180,00 m2. de suelo |
| Viario..... | 26.972,00 m2. de suelo |

Sistemas interiores:

| | |
|--|---------------------------------|
| Espacios libres..... | 51.972,50 m2. de suelo |
| Interés Público Deportivo situados sobre 10.020,00 m2. de suelo..... | 4.008,00 m3. edifica - bles. |



| | |
|---|---------------------------------|
| Interes Público Comercial - situados sobre 5.025,00 m2. de suelo..... | 20.100,00 m3. edifica- bles. |
| Interés Público Social, si- tuados sobre 5.030,00 m2. - de suelo..... | 10.060,00 m3. edific. |
| Vías de circulación rodada. | 51.972,50 m2 de suelo |
| 10% Aprovechamiento medio - del Sector..... | 96.047,60 m3. edifica- bles. |
| Edificabilidad de Compensa- ción de Sectores de Aprove- chamiento nulo (en su caso) | 96.047,60 m3. edifica- bles. |

En el plano de cesiones se señalan sobre qué parcelas se materializan tanto las cesiones de suelo como las de edificabilidad.

En los supuestos contemplados en el artículo 125 de la Ley del Suelo y 49 del Reglamento de Planeamiento, se podrá sustituir la cesión del 10% del aprovechamiento que corresponde a cada finca, por una contribución en metálico que abona el propietario a la Administración.

La compensación económica la fijará la Administración tasando el suelo, que debería haberse cedido, con arreglo al valor urbanístico que le corresponda según su clasificación y los costos de urbanización en la extensión determinada en el Reglamento de Gestión Urbanística, se girarán, en todo caso, al propietario en función de la superficie total aprovechable.

En el cuadro "RESUMEN DE CESIONES" adjunto se señalan las parcelas que se destinan a cesión para absorber tanto la Edificabilidad de Compensa-

ción de Sectores de aprovechamiento nulo en su caso como los correspondientes al aprovechamiento medio del Sector 31A.

Art. 10. INFRACCIONES DEL PLAN.

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares y los servicios técnicos competentes del órgano autonómico ejercerán la inspección necesaria que garantice el exacto cumplimiento del Plan y su desarrollo a través del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento, y conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, toda infracción que de las mismas se cometa, serán atribuibles a la persona física y jurídica titular de la parcela en que aquella tuviera lugar de acuerdo con los artículos 225 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será emplazado el terreno perteneciente al responsable de los daños para compensación de los perjuicios irrogados.

Art. 11. LICENCIAS MUNICIPALES

Es indispensable la previa Licencia Municipal para toda clase de obras, ya sean de nueva planta,

ampliación, consolidación, reforma o demolición de edificios, los movimientos de tierras y los proyectos de urbanización todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con visado colegial, debiendo sujetarse a las condiciones legales establecidas en los Planes y Proyectos vigentes, aprobados con carácter definitivo.

Las parcelaciones quedarán sujetas a la previa licencia y las reparcelaciones a la aprobación del proyecto correspondiente.

Las licencias de edificación no podrán concederse sin que el solar o parcela se encuentre previamente dotado de los servicios urbanos correspondientes, o que estos se efectuen simultáneamente con el resto de las obras. Las Licencias de urbanización y reparcelación requerirán la aprobación previa o simultánea del presente Plan Parcial, respetando las determinaciones contenidas en este último.

Art. 12. DOCUMENTACION DE PROYECTOS DE EDIFICACION.

A los efectos de tramitación de licencias los proyectos se ajustarán a la fase de trabajo de "Proyecto básico", cuya documentación se compondrá como mínimo de memoria descriptiva y justificativa planos generales de plantas, alzados y secciones y presupuestos, que deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el preceptivo sello de visado del Colegio Oficial correspondiente. Para la retirada de la licencia habrá de presentarse previamente el Proyecto de Ejecución concordante con el Básico presentado, y

las hojas de dirección técnica facultativa debidamente visados ambos por el Colegio Oficial correspondiente.

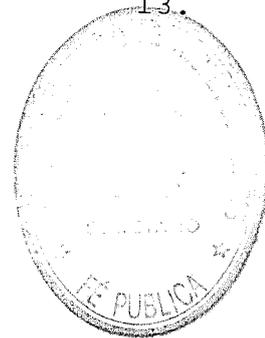


Art. 13. VEGETACION.

Los promotores de la edificación ajardinarán a su costa el suelo libre no ocupado por la edificación.

El proyecto de urbanización contendrá la localización previa del arbolado existente en el área de actuación y orientará sus determinaciones en concordancia con el plan.

Los proyectos de edificación contendrán información gráfica y memoria justificativa del tratamiento de la vegetación en el marco de su actuación.



CAPITULO II. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Art. 14. ALINEACIONES EXTERIORES.

Son las líneas que definen el límite de la edificación o de la parcela edificable con los espacios libres o exteriores o vías o calles y plazas.

Art. 15. ALINEACION OBLIGATORIA.

Es la línea señalada en planos que necesariamente coincidirá en todo o en parte con la línea de la edificación.

Art. 16. ALINEACIONES INTERIORES.

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con otras parcelas.

Art. 17. ALTURA DE LA EDIFICACION.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado, medida en el punto medio de la fachada que constituye el techo de la última planta. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

Art. 18. ALTURA DE PISOS.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos

forjados consecutivos.

Art. 19. ALTURA LIBRE DE PISOS.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

Art. 20. AMBITOS DE ACTUACION.

Son áreas establecidas a efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de las Normas.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: parcela, manzana, subpolígono, unidad de actuación polígono, zona y sector.

Art. 21. EDIFICABILIDAD.

- 1.- Se designa con este nombre la media de la edificación permitida en una determinada área de suelo, establecida en metros cúbicos edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada mémetro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.
- 2.- Se computarán a efectos de edificabilidad los cuerpos volados cerrados, el 50% de las terrazas cerradas por sus dos costados, los semisótanos, los sótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio.
- 3.- No se computarán a efectos de edificabilidad los soportales o pasajes y cuartos situados sobre cubierta para uso exclusivo del edificio



como señala el punto 9.2. del Artículo 9 de las Normas Subsidiarias.

4.- La edificabilidad se situará sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Art. 22. EDIFICACION AISLADA.

Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

Art. 23. EDIFICACION AGRUPADA.

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación.

Art. 24. EDIFICACION APAREADA.

Es la edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.

Art. 25. EDIFICIO EXENTO.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

Art. 26. EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO.

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Art. 27. ALMACEN.

Es el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias



primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta al público.

Art. 28. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y uso privados.

Art. 29. FONDO EDIFICABLE.

Es la distancia máxima desde la alineación exterior de la parcela dentro de la cual se puede edificar con arreglo a las Ordenanzas.

Art. 30. LINEA DE EDIFICACION.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical, sin contar los cuerpos volados cerrados, los vuelos de cubierta o de balcones abiertos.

Art. 31. LONGITUD MAXIMA DE LA EDIFICACION.

Expresa la mayor dimensión lineal recta admisible sin quiebros o retranqueos de los cuerpos de edificación.

Art. 32. MANZANA EDIFICABLE.

Es el suelo limitado por vías peatonales o de tráfico rodado o en su caso el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores, susceptibles de albergar un uso edificatorio.

Art. 33. PATIO INTERIOR DE PARCELA.

Son aquellos patios interiores y cerrados o semi-cerrados por la edificación de una parcela.

Art. 34. PARCELA EDIFICABLE.

Es una parte de la manzana edificable señalada en el plano de alineaciones o procedente del proyecto de reparcelación sobre la cual se puede edificar.

Art. 35. PARCELA MINIMA.

La menor superficie de parcela admisible. Su edificabilidad se computará sobre la parcela neta.

Art. 36. POLIGONO.

Superficie de suelo urbanizable resultante del fraccionamiento del Sector a efectos de ejecución del planeamiento, que es susceptible de asumir las cesiones del suelo derivadas del planeamiento y hace posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización.

Art. 37. RETRANQUEO.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación y medido según la normal a la primera.

Art. 38. RASANTES OFICIALES.

Son las rasantes de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Plan Parcial o Estudio de Detalle.

Art. 39. SECTOR.

Superficie de suelo urbanizable delimitado como unidad mínima a efectos de redacción del Plan Parcial.

Art. 40. SISTEMAS GENERALES.

Conjunto de viales, zonas verdes, redes e instalaciones de servicio y equipamientos, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

Art. 41. SISTEMAS INTERIORES.

Conjunto de viales, zonas verdes, servicio y equipamiento previstos en el Plan Parcial para satisfacer las necesidades específicas del Sector.

Art. 42. SOLAR.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas.

Art. 43. SUPERFICIE OCUPADA.

Es la comprendida dentro de los límites de la línea de edificación.

Art. 44. SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION.

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

Art. 45. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de cuerpos volados cerrados en su

totalidad. No computarán los soportales o pasajes, libres al acceso público, sin cerramientos.

Art. 46. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

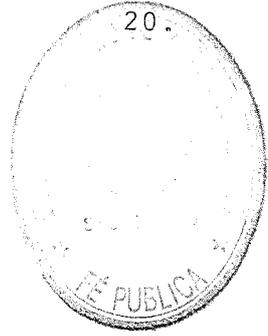
1. Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra a una altura de un metro o más sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros ni a menos de 0,50 m. Se computará a efecto de edificabilidad.

Art. 47. VOLUMEN TOTAL EDIFICADO.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

Art. 48. ZONA.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramas homogéneas y continuadas.



CAPITULO III. NORMAS GENERALES

Sección I. De los usos del Suelo.

Art. 49. DE LA CLASIFICACION DEL SUELO.

El suelo que desarrolla el presente Plan Parcial está constituido por la totalidad de los terrenos del Sector 31A señalado como tal por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes de Alcalá de Henares. Su consideración es de suelo urbanizable calificado como IJ1XZ.

Art. 50. DE LA ZONIFICACION DE USOS.

A efectos de usos del suelo, y en concordancia con el art. 4.5. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias se establece el siguiente uso global:

Industrial, en el cual la industria es el uso característico.

Art. 51. DE LOS USOS DE LA EDIFICACION.

Clasificación de los distintos usos pormenorizados. A efectos de estas Normas se consideran los siguientes usos:

- Uso de vivienda.
- Uso de garaje-aparcamiento.
- Uso de industria.
- Uso de almacén.
- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso de reunión y recreo.
- Uso religioso.

- Uso cultural.
- Uso deportivo.
- Uso sanitario.
- Uso asistencial.
- Uso instalaciones públicas.



Art. 52. USO DE VIVIENDA.

1. Definición. Un edificio o parte de edificio tiene uso de vivienda cuando se destina a residencia de seres humanos.
2. Se considera la siguiente categoría en este uso:
Una vivienda para guardería por industria.
3. Vivienda exterior. Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio, como mínimo, a una de las fachadas exteriores del edificio.
4. Altura de pisos. Las alturas libres de suelo a techo, mínimas consentidas serán las siguientes:
 - Planta baja: 3,00 metros.
 - Planta de pisos: 2,50 metros.

En dependencia de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos, etc., y en general en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,10 metros.

5. Programa mínimo. Toda vivienda se compondrá

como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha, lavabo e inodoro, salvo en las de categoría 3ª, en las cuales puede prescindirse de la cocina-comedor, siempre que estén dotadas con servicios comunes de cafetería, limpieza, conserjería y recogida de basuras.

6. Dimensiones mínimas de las habitaciones.

- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de 2 metros.
- Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 16 metros cuadrados y de 20 metros cuadrados si se une a la cocina.
- La cocina tendrá al menos 7 metros cuadrados si es independiente de la estancia.
- El retrete, con ducha, habrá de tener 1,50 metros cuadrados como mínimo. El baño completo 3 metros cuadrados.
- La anchura mínima de pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, en donde la anchura mínima será de 1,50 metros.

En cualquier caso se estará a lo señalado en el art. 5.8. de las Normas Urbanísticas Subsidiarias.

7. Condiciones de las viviendas.

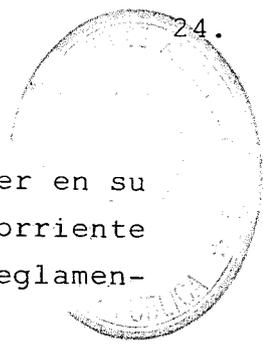
- Cumplir la condición de vivienda exterior.
- El retrete o dormitorio no deberán abrir directamente al local de cocina; cuando no exista más de un baño o retrete en la vivienda, deberá tener acceso independiente de los dormitorios, excepto en apartamentos de un solo dormitorio.
- Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la que tenga en la planta.

8. Dimensiones y condiciones de las escaleras.

Además de las establecidas en las condiciones generales de la edificación, cumplirán las siguientes:

- Las escaleras tendrán una anchura libre mínima de un metro, salvo en categoría la, que podrán ser de 0,80 metros.



9. Servicios e instalaciones.

- A) De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
- B) De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- C) De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente.
- D) Calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas para toda edificación.

10. Obras de reforma para dedicación a vivienda.

Las condiciones que deberán cumplir estas obras son, además de las estipuladas en las condiciones generales de la edificación, las correspondientes al uso de viviendas.

Art. 53 . USO DE GARAJE- APARCAMIENTO.

1. Definición. Se denomina garaje- aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente.
2. Los garajes-aparcamientos se clasifican en las siguientes categorías:
 - A). Categoría 2a. Hasta 600 metros cuadrados de superficie (hasta 30 plazas) .
 - B). Categoría 3a. Entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie (hasta 100 plazas).
 - C). Categoría 4a. Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie (más de 100 plazas).
3. Los garajes-aparcamientos pueden considerarse, a efectos de estas ordenanzas, en las siguientes situaciones:
 - A). Situación 3a. En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
 - B). Situación 5a. En espacio libre de edificación.

4. Obligaciones generales. La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación, habrá de solicitarse al Ayuntamiento, sin cuyo informe favorable no podrá destinarse a este uso.
5. Número de vehículos autorizados. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia. La plaza mínima tendrá una dimensión de 2,20 x 4,50 m.
6. Altura. La altura libre no podrá ser menor de dos metros, en cualquier punto.
7. Accesos.
- A). Los garajes-aparcamiento, hasta la categoría 2ª inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 metros.
- B). Las rampas rectas para categoría 2ª en adelante, no sobrepasarán de 16 % de pendiente y las rampas en curva el 12%,

medidas por su línea media.

- C). En salidas directas a aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.
- D). En categoría 4ª, dispondrá de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.
- E). Se preferirá y por lo tanto se autoriza la mancomunidad de garajes aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir el mínimo el número de accesos.

8. Construcción.

- A). Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a Garaje- aparcamiento en situación 3ª, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar acero al descubierto.
- B). El recinto de garaje o aparcamiento en situación 3ª deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego tipo de tres horas, con aislamiento acústico de 50 fonos, y es-

tará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje- aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

C). En situación 3ª, la cubierta del garaje no puede sobresalir de la rasante de la alineación interior, pudiendo rematarse esta cubierta con pavimentación en un 4% de su superficie, como máximo; el resto deberá tener una capa de tierra vegetal de 80 centímetros de espesor como mínimo, apta para plantaciones de arbolado y jardinería.

9. Ventilación. La ventilación natural o forzada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. En situación 3ª dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

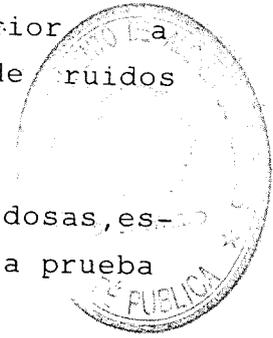
10. Iluminación. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las ca-

racterísticas exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.

11. Instalaciones contra incendios. Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente, en número y situación tal que corresponda uno por cada 200 metros cuadrados de superficie como mínimo o fracción de esta cifra superior al 10 %. Cuando el garaje esté en varias plantas existirán instalaciones en todas ellas. En los edificios de garaje-aparcamientos de categoría 3ª, si son de varios pisos, podrá exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.
12. Surtidores de gasolina. No se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamientos.
13. Carga de batería. Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.
14. Talleres de reparación. Como anejos a los garajes aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los lími-

tes de una potencia instalada no superior a tres caballos de fuerza y producción de ruidos no superior a lo veinte decibelios.

Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones.



15. Estaciones de lavado y engrase. Se autoriza su instalación en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
16. En las categorías 1ª, 2ª y 3ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kg. permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en categoría 4ª.

Art. 54. USO DE INDUSTRIA.

1. Definición. Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta directa al público.
2. Se consideran las siguientes categorías:

A) Categoría 2a. Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio admitidos en contigüidad con la vivienda, de menos de 250 m2. y 10 c.v. de potencia.

B) Categoría 3a. Industria incompatible con la vivienda.

C) Categoría 4a. Industria agropecuaria.

D) Categoría 5a. Almacén industrial.

3. Se consideran las siguientes situaciones teniendo presente el grado de incompatibilidad con la vivienda:

A) Situación 2a. En naves o edificios independientes.

B) Situación 3a. En manzanas completas, destinadas al uso industrial.

C) Situación 4a. En zonas, polígonos o sectores completos, destinados al uso industrial.

Art. 55. USO HOTELERO.

1. Definición. Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan al alojamiento por tiempo normalmente

limitado, de viajeros, turistas, etc. Se consideran incluidos en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos con todos sus servicios.

2. Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados y además cuantas determine la vigente reglamentación del Departamento correspondiente.

3. Se consideran las siguientes categorías:

A) Categoría 2ª: de 11 a 25 dormitorios ó 201 a 500 m².

B) Categoría 3ª: de 26 a 50 dormitorios ó 501 a 1.500 m².

C) Categoría 4ª: de 51 a 100 dormitorios ó 1.501 a 4.000 m².

4. Se consideran las siguientes situaciones:

A) Situación 2ª. Edificios independientes.

Art. 56. USO COMERCIAL.

1. Definición .Corresponden a este uso los edificios y locales destinados a la compra-venta al pormenor de mercancías y servicios de toda clase.

2. Las categorías que se establecen son las siguientes:

- A) Categoría 1ª: Locales comerciales de menos de 250 m2. de superficie.
- B) Categoría 2ª: Locales comerciales de menos de 500 m2. de superficie.
- C) Categoría 3ª: Locales comerciales de menos de 2.000 m2. de superficie.

3. Las situaciones que se establecen son las siguientes:

- A) Situación 2ª: En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
- B) Situación 3ª: En edificios exclusivos.

4. Condiciones de los locales comerciales.

- A) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior estando unidos entre sí por escaleras.
- B) Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera, deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,00 metros y lo mismo en la planta primera.
- C) Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de éstas, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,50 metros con huella como

mínimo de 28,50 cm. y contrahuella como máximo de 17,50 cm.

- D) Los locales comerciales no podrán establecer entreplantas.
- E) Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con vivienda caja de escalera de vivienda ni portal.
- F) Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública; estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo por cada 10 empleados o fracción; cumplirán las normas fijadas para los respectivos de viviendas.
- G) La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.
- H) La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Art. 57 . USO DE OFICINA.

1. Definición. Se incluyen en este uso los edificios y establecimientos, ya sean oficiales o pertenecientes a empresas privadas, destinados a actividades administrativas, burocráticas, de oficinas, despachos particulares, etc.
2. Las categorías posibles son:

- 35
- A) Categoría 1ª: Oficinas profesionales, de menos de 200 m2. de superficie.
 - B) Categoría 2ª: Locales de oficina de menos de 250 m2. de superficie.
 - C) Categoría 3ª: Locales de oficina de menos de 500 m2. de superficie.
 - D) Categoría 4ª: Edificio de oficinas de más de 500 m2. de superficie.

3. Las situaciones posibles son:

- A) Situación 2ª: En la planta baja y 1ª de edificios de vivienda.
- B) Situación 3ª: En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
- C) Situación 4ª: En edificios independientes.

4. Condiciones de estos locales:

- A) Cumplirán las mínimas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- B) La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.
- C) Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada



10 empleados o fracción.

Art. 58. USO DE REUNION Y RECREO.

1. Definición. Corresponde a los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, como casinos,bingos, salas de fiestas. cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioskos, terrazas.

2. Las categorías permitidas son:

- A) Categoría 1ª: Hasta 250 m2.
- B) Categoría 2ª: De 250 a 500 m2.
- C) Categoría 3ª: De 500 a 2.000 m2.

Todas ellas en las siguientes modalidades:

Modalidad 1: Con horario normal de cierre nocturno.

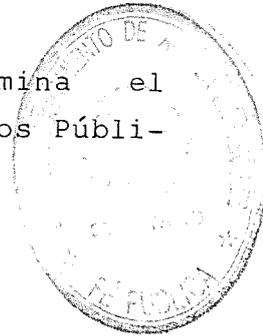
Modalidad 2: Con horario especial de cierre nocturno.

3. Las situaciones permitidas son:

- A) Situación 2ª. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

E) Situación 3ª. En edificios independientes.

4. Cumplirán las condiciones que determina el reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.



Art. 59. USO RELIGIOSO

1. Definición. Corresponde a los edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado.
2. La categoría permitida es:
 - A) Categoría 1ª: Capillas.
3. Las situaciones permitidas son:
 - A) Situación 2ª. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

Art. 60. USO DOCENTE CULTURAL.

1. Definición. Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza o investigaciones en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.
2. Las categorías establecidas son:
 - A) Categoría 1ª: Centros de enseñanza de menos de 50 alumnos.

B) Categoría 2ª: Centros de enseñanza de más de 50 alumnos.

C) Categoría 3ª: Centros culturales o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas.

3. Las situaciones establecidas son:

A) Situación 2ª: En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

B) Situación 3ª: En edificios independientes.

4. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijado el Ministerio de Educación o departamento Ministerial que corresponda.

Art. 61. USO DEPORTIVO.

1. Definición: Comprende los edificios e instalaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

2. Las categorías permitidas son:

A) Categoría 1ª: Deporte sin espectadores.

3. La situación permitida es:

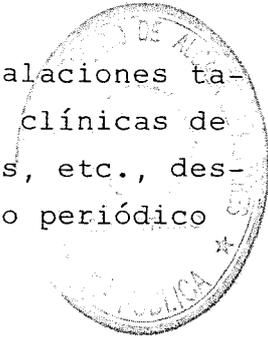
A) Situación 3ª: En edificios independientes.

Art. 62. USO SANITARIO.

1. Definición. Corresponde a las instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc., destinados al tratamiento accidental o periódico de la población.
2. Las Categorías permitidas son:
 - A) Categoría 1ª: Clínicas veterinarias.
 - B) Categoría 2ª: Clínicas de urgencia.
3. Las Situaciones son:
 - A) Situación 2ª: En edificios de otros usos distintos.
 - B) Situación 3ª: En edificios independientes.
4. Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad.

Art. 63. USO DE INSTALACIONES PUBLICAS.

1. Definición. Comprende los edificios e instalaciones cuyo uso, sin estar incluido en ninguno de los anteriores, corresponde a instalaciones de las distintas Administraciones públicas, como centrales telefónicas, parques de bomberos, etc...
2. Las Categorías son:



A) Categoría 1ª: De comunicaciones radiotelefónicas.

3. Las Situaciones son:

A) Situación 2ª: En edificios de otros usos distintos al de vivienda.

B) Situación 3ª: En edificios independientes.

Sección II. De las condiciones generales de la edificación.

Art. 64. MEDICION DE ALTURAS.

Se regula la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical. El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación, aunque ésta sea diáfana. La distancia vertical se medirá como se indica en el artículo 17 del capítulo II.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre los 0,15 mts. y los 1,50 mts. sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiéndose escalonar la construcción.

Art. 65. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

No se permitirá ningún aprovechamiento constructivo que pueda ser susceptible de cualquier uso por encima del techo de la última planta, excepto las instalaciones necesarias para el adecuado fun-



cionamiento del edificio y aquellas en las que previa justificación técnica, sean necesarias para el desarrollo de la industria.

Art. 66. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Art. 67. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.
2. La altura libre en cualquier punto no podrá ser inferior a 2,00 mts., medidos desde el pavimento a la cara inferior de la viga o forjado más cercano al suelo.
3. Los semisótanos se computarán a efectos de edificabilidad sea cual fuere su uso. No se permitirán ni en sótanos ni en semisótanos usos de habitación o de locales públicos, con la excepción de garajes aparcamientos en cualquier categoría, almacenes anejos a locales comerciales o dependencias del edificio, aseos, trasteros, despensas o usos similares.

Art. 68. PATIOS INTERIORES DE PARCELA.

1. En las dimensiones de los patios de parcela



se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean igual a un tercio de la altura medida desde el nivel del pavimento, cuyos locales abran a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento considerado, y nunca menor de cuatro metros. Se medirán en la perpendicular al paramento exterior y en el centro del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

2. Su forma en planta permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a un tercio de la altura considerada en el apartado anterior y nunca menor de cuatro metros.

Art. 69. CHIMENEAS DE VENTILACION.

Se permitirán todos los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados, en retretes, cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Deberán sobrepasar como mínimo 0,60 metros la línea de coronación de la cubierta.

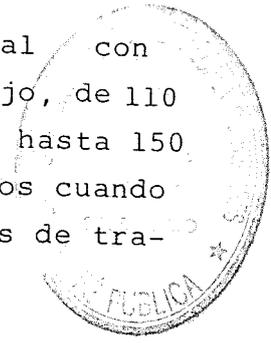
Art. 70. CONDICIONES DE LOS LOCALES HABITABLES.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Art. 71. ESCALERAS.

1. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 100

centímetros cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo, de 110 centímetros cuando su capacidad sea de hasta 150 puestos de trabajo, y de 130 centímetros cuando su capacidad sea de más de 150 puestos de trabajo.



2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura mínima de 100 centímetros.
3. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la huella contrahuella de 17,50 centímetros, ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros.

Art. 72. RETRANQUEOS Y SALIENTES CON RELACION A LA LINEA DE EDIFICACION.

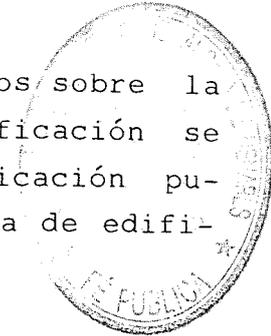
Se podrán autorizar entrantes parciales con respecto a la alineación de edificación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que no queden al descubierto medianerías colindantes.
2. Que la parte de suelo no ocupada se urbanice.

Los salientes parciales con respecto a las alineaciones marcadas no se permitirán en ningún caso.

Art. 73. VUELOS SOBRE LA LINEA DE EDIFICACION.

Como norma general no se permiten vuelos sobre la línea de edificación, salvo que la edificación se retranquee de la citada línea de edificación pudiendo en ese caso volar hasta la línea de edificación sin rebasarla.



Art. 74. MARQUESINAS, ALEROS Y SALIENTES DECORATIVOS.

Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales o instalaciones comerciales de planta baja, a condición de que ninguno de sus puntos puedan colgar se hallen a menos de 2,50 mts. de altura sobre la rasante de la acera o terrenos en el punto más desfavorable y máximo a 0,60 mts. del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos, no superando nunca el saliente 0,70 mts. desde la línea de edificación.

Art. 75. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

No se permiten cuerpos volados sobre la línea de edificación, a excepción de los aleros de la cubierta, con un saliente máximo de 0,50 mts.

Art. 76. TOLDOS.

Los toldos de los locales comerciales podrán volar como máximo hasta 0,60 metros del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos. Las barras de dichos toldos estarán a una altura mínima de dos metros sobre la rasante de la acera en el punto

más desfavorable.

Art. 77. PASAJES SOPORTALES.

Se permitirán con las condiciones siguientes:

Pasajes.

1. Su altura libre mínima será de 3,00 metros.
2. Su ancho no será inferior a 5 metros.
3. Habrán de comunicar en dos puntos, como mínimo, con los espacios de uso público.

Soportales:

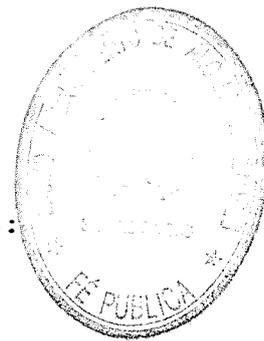
1. Su altura mínima será de 3,00 metros.
2. Su profundidad mínima será de 3,00 metros.

Art. 78. CERRAMIENTOS.

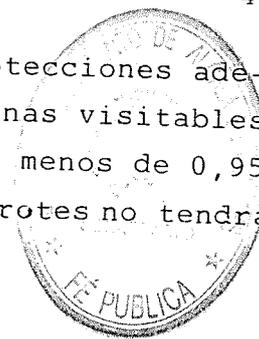
Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, y su altura será la altura libre del local. Las parcelas y manzanas habrán de cerrarse en la forma que su ordenanza específica señale.

Art. 79. PROTECCIONES.

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc.,



estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, y en aquellos situados en zonas visitables por público, su protección no tendrá menos de 0,95 mts. de altura y los vanos entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 0,15 mts.



Art. 80. AISLAMIENTO.

En todo edificio, instalaciones o actividades de cualquier clase, se asegurará el aislamiento frente a la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, según las condiciones señaladas en las Normas Básicas de la edificación vigentes.

Art. 81. APARATOS ELEVADORES.

Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

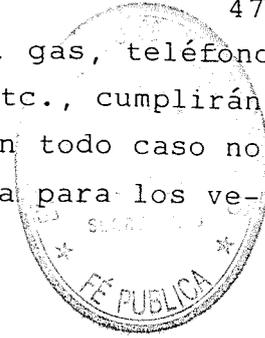
Art. 82. SERVICIOS E INSTALACIONES.

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica, para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán las reglamentaciones vigentes en estas materias.

Las aguas pluviales y sucias procedentes de los servicios, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

El resto de instalacines: calefacción, depósito de combustibles, tanques nodrizas, contadores, acondi-

cionamientos de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión, etc., cumplirán con las disposiciones vigentes y en todo caso no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.



Art. 83. SERVICIOS DE ASEO.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 metros cuadrados.

Art. 84. DIMENSIONES DE LOS LOCALES.

1. La dimensión de los locales se entenderá como la suma de las superficies útiles de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como de aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades, quedando excluidas las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no están destinados al transporte de productos.
2. Los locales de producción o almacenaje tendrán al menos 12 metros cúbicos por trabajador.

Art. 85. ANTENAS COLECTIVAS DE TELEVISION.

Será obligatoria la instalación de antenas colec-

tivas de televisión según lo regula el reglamento correspondiente.



48.

Art. 86. CUBOS DE BASURA.

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basuras de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

Art. 87. SERVICIO DE CARTERIA.

Todo edificio dispondrá de un buzón en el cerramiento de parcela junto al acceso principal de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 88. SEÑALIZACION DE FINCAS.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda en la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 89. SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras, se mantendrá a cargo el propietario que las

realiza, el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos.

Art. 90. CONSERVACION DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

Los espacios libres de parcela, deberán ser cerrados según lo que establece su ordenanza, y conservados por los propietarios de parcelas, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento, vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

Art. 91. OBRAS DE REFORMA.

1. Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Normas.
2. Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando éstas cumplan todas las prescripciones aplicables a obras de nueva planta.

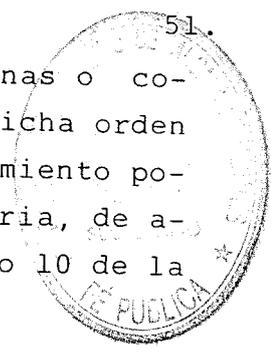
Art. 92. OBRAS DE CONSERVACION.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su con-

servación y limpieza, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño.
4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se aclaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sean preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos según proceda en el plazo que se fije.
5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para

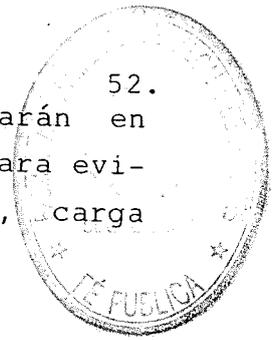
evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Procedimiento Administrativo.



Art.93. DERRIBOS.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, aparejadores o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifique la excepción de la aplicación estricta del horario señalado.
2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.
4. Los materiales procedentes de derribo o de

52.
cualquier clase de obra se transportarán en vehículo convenientemente dispuesto para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.



5. No se permitirá el vaciado en solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

Art. 94. APEOS.

1. Cuando por derribo y obra en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a relizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del código civil sobre servidumbre de medianerías.
2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

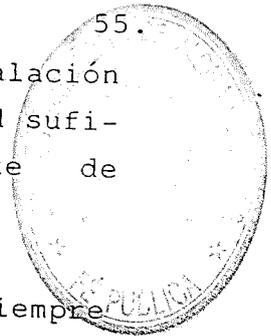
En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientemente aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicios de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. El alcalde, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

Art. 95. VALLADO DE OBRAS.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de material que ofrezca garantías de seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar libre en al acera un ancho al menos de 0,60 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.
2. Si con la aplicación de las condiciones ante-

rios resultara un ancho inferior a 1,5 mts., dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuándolo las obras plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
4. En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advirtiera el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
5. En las zonas en que sea obligatorio el retanqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.



- 6. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.
- 7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra, por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Art. 96. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

- 1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.
- 2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

Sección III. De la concesión de licencias.

Art. 97. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIAS.

Estarán sujetas a licencia las parcelaciones y re-parcelaciones urbanísticas, los movimientos tierras, las obras de nueva planta, la modificación de los elementos estructurales o del aspecto exterior de las edificaciones existentes, las obras de reforma y consolidación de las edificaciones, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de andamios, en vallado de solares y la colocación de carteles y rótulos visibles desde la vía pública, las obras de urbanización e infraestructura así como los demás actos que se señalen en las Ordenanzas Municipales y en la legislación vigente.

Art. 98. PROCEDIMIENTO.

La concesión de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local. La denegación de la concesión deberá ser motivada. En caso de caducidad o suspensión, la licencia podrá ser renovada siempre que no se haya modificado el Planeamiento a cuyo amparo se concedió y se satisfagan, de nuevo, los derechos correspondientes. En todo caso la licencia caducará a los seis meses de su concesión, si no se ha realizado obra por valor del 15 % del presupuesto.

Art. 99. CONDICIONES PARA SU CONCESION.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 3.7. de las

Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias
de Alcalá de Henares.

CAPITULO IV. NORMAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES Y PROYECTOS.

Sección I. De los Proyectos de Urbanización.

Art. 100. AMBITO.

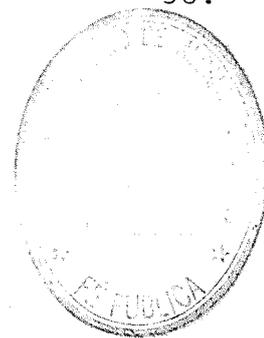
El Proyecto de Urbanización desarrollará, definiendo las obras que en los artículos siguientes se señalan, el Sector 31A, en su totalidad, las fases de realización de las obras y calendario temporales se acomodarán a dicho Proyecto.

Art. 101. CONTENIDO.

El Proyecto de Urbanización determinará con la precisión suficiente, para poder llevar a cabo las obras oportunas, el dimensionamiento, características de los materiales, mediciones y presupuestos de los servicios urbanos mínimos exigibles que son:

- Abastecimiento de agua potable y riego.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.

- Alumbrado público.
- Redes telefónicas.
- Red viaria y peatonal.
- Jardinería de vías y plazas.



El proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y vegetación en la ejecución material de las obras.

Art. 102. DOCUMENTACION.

1. Memoria descriptiva de las características de las obras y del proceso de cálculo seguido.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y detalles.
4. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico- administrativas de las obras de servicios.
5. Mediciones y Presupuesto.

Todo ello de acuerdo a la Instrucción apro-

bada el 17-12-85 por COPLACC y a las Normas N.A.M. que la complementan.

59

Art. 103. CONDICIONES Y GARANTIAS.

En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se relizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Art. 104. TRAMITACION.

De conformidad con las especificaciones del artículo 141 del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo, los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse en su formación y aprobación a las siguientes determinaciones:

1. Será redactado por la propiedad de los terrenos, o en su defecto por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
2. Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para el presente Plan Parcial.
3. La competencia para su aprobación definiti-

va se realizará en el Boletín Oficial de la Provincia.

Art. 105. EFECTOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

El proyecto de Urbanización, una vez aprobado tendrá carácter ejecutivo, quedando obligados los particulares, al igual que Administración, por las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el mismo.

Sección II. De las Normas de Urbanización.

Art. 106. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 300 litros/habitantes/día.
2. Agua para riesgos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros de los que 50 litros pueden preverse como de riego. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la do-

cumentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal siguiente bien sea proceden de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

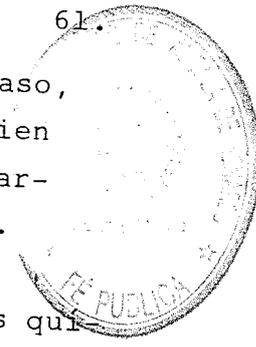
Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

La red de distribución se ejecutará con tubos de fibrocemento para una presión de 10 atmósferas de trabajo y 20 de prueba y diámetro de 50 a 250 mm. interior (a justificar), con uniones en T y conos de reducción en las derivaciones de sus ramales bridas ciegas al final de los tramos terminales y válvulas de compuerta a la entrada de cada tramo.

La conducción deberá discurrir por el lado de la acera más ancha con arquetas donde quedarán dispuestos los enganches, llaves de paso y contadores de las parcelas respectivas.

Art. 107. EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES.

Se exigirá en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas por



hectárea o 1.200 m². edificados por hectárea podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento de las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- El caudal mínimo a considerar será el de 150 l./ hab./ día como mínimo, o el que se haya estimado para el agua potable, excepto el riego.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³. para las alcantarillas de 0,3 m. y de 1 m³. como mínimo para las restantes.

- Pozos de registro visitables en cambios de de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,20 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Art. 108. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

El tendido dentro del Sector será subterráneo tanto para alta, media o baja tensión.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Sectores industriales

Nº de parcelas suministradas desde el mismo C. de Transformación. Coeficiente de simultaneidad.

| | |
|-------|------|
| 1- 2 | 1 |
| 3- 4 | 0,95 |
| 5- 6 | 0,90 |
| 7- 8 | 0,85 |
| 9-10 | 0,80 |
| 11-12 | 0,75 |
| 13 | 0,70 |

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrótécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Art. 109. ALUMBRADO.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana, e incluso, potenciándola siempre que sea

posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).

| PARAMETRO | ADECUADO CON- DUCTORES. | EXIGENCIAS SEGURIDAD. | EXIGENCIAS PEATONALES. | ZONAS EXCL. SIV. PEAT. |
|-----------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
|-----------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|

Iluminancia Recomendable:

30 lux

Admisible: 12 lux 8 lux 5 lux

20 lux

Uniformidad:

Min./ med. 1:3 1:3 1:4 1:6

Deslumbra-
miento (*)

SCO SCO NCO NCO

Temperaturas
de color co-
relacionada

4000 K 4000 K 4000 K 4000 K

(*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado urbano":
M. V. 1.965

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gas-

tos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE: soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la iluminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Por razones de paisaje el alumbrado se hará preferentemente mediante báculos o faroles de alturas de 10,00 y 4,00 metros.

Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas

con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m. excepto en este último caso cuando se utilicen como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como aquellas que dimanen del Ayuntamiento.

Art. 110. PAVIMENTACION.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Como mínimo se admitirá un asiento de macadam compacto o solera de hormigón con doble tratamiento superficial de riego asfáltico, debiendo mejorarse estas calidades en el sistema viario principal y en las calles con pendientes superiores al 7%.

Los encuentros verticales de rasante tendrán un radio mínimo de 300 m.

Las vías peatonales, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos

los servicios urbanos y como mínimo de 1,20 metros de ancho.

Plantaciones.

El tratamiento de las vías de tránsito rodado y calles peatonales, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolaria, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Art. 111. RECOGIDA DE BASURAS.

Previsión de un sistema de recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal.

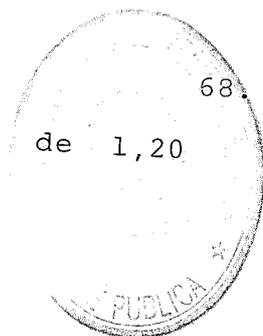
Sección III. De los Estudios de Detalle.

Art. 112. AMBITO.

La redacción de un Estudio de Detalle cuando sea necesario abarcará como mínimo a los terrenos que integren como mínimo una superficie de 20.000 m².

Art. 113. CONTENIDO.

1. El Estudio de Detalle se formulará con la exclusiva finalidad de ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del



69.

presente Plan Parcial y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni alterar el uso exclusivo o predominanté asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
3. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
4. El Estudio de Detalle, no podrá contener determinaciones propias que no estuvieran previamente establecidas en el presente Plan Parcial.

Art. 114. DOCUMENTACION.

El Estudio de Detalle contendrá los siguientes documentos:

1. Memoria Justificativa.
2. Plano de zonificación del Plan Parcial aprobado, o de las Normas Subsidiarias.

3. Plano de delimitación de manzana .
4. Plano de ordenación de volúmenes propuestos, con indicación de:
 - Altura y número de plantas.
 - Separación de edificios y testeros ciegos.
 - Servidumbres generales establecidas para cada manzana por el Plan Parcial o Normas Subsidiarias.
 - Espacios libres.
 - Emplazamientos reservados al equipamiento correspondiente y a los edificios y servicios públicos.
5. Plano de parcelación con delimitación de los perímetros en las zonas correspondientes a cada unidad, así como los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento ya sea pavimentado o de jardinería.
6. Cuadro de características de las edificaciones con expresión de usos, superficies de parcelas, superficies construídas, volúmenes y número de viviendas .
7. Cuadro resumen general de estas características.

8. Cédula Urbanística de cada parcela.

Art. 115. TRAMITACION.

El título IV del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo, referente a la "formación y aprobación de los Planes", especifica en su artículo 140, el procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, significando a la Corporación Municipal interesada como Organismo competente para su aprobación inicial y definitiva.

Sección IV. De los Proyectos de Parcelación.

Art. 116. AMBITO.

La redacción de proyectos de Parcelación será del Sector y también como desarrollo del oportuno Estudio de Detalle señalado en el art. 112.

CONTENIDO.

Los Proyectos de Parcelación tendrán por finalidad llevar a la práctica las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial respecto a la división de los terrenos y superficies mínimas de parcela prevista en la Ordenanza correspondiente.

Las Parcelaciones se ajustarán a las determinaciones contenidas en el Capítulo Tercero del Título Segundo, artículos 97 al 102 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 118. DOCUMENTACION.

Los Proyectos de Parcelación se compondrán de la siguiente documentación.



1. Memoria.
2. Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
3. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
4. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
5. Cuenta de liquidación provisional.
6. Planos:
 - 6.1. Plano de situación y relación con la ciudad.
 - 6.2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

73.
6.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del Plan que se ejecute.

6.4. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

6.5. Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

Art. 119. TRAMITACION.

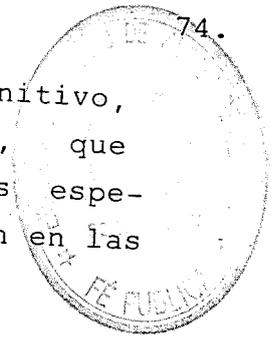
Los proyectos de Parcelación se tramitarán de conformidad con lo establecido en los artículos 41, 52, 53 y 97,1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, debiendo venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el preceptivo sello oficial de visado colegial correspondiente.

Art. 120. VINCULACION.

El plano de alineaciones y Parcelación del presente Plan Parcial tendrá, en cuanto a la reparcelación, carácter vinculante para las zonas industrial, comercial y terciaria, señaladas, como Z-1, Z-2 y Z-3 respectivamente permitiéndose la agrupación de parcelas, tal como se señala en las ordenanzas respectivas.

Tras el replanteo del viario en el terreno, como consecuencia de las determinaciones del Proyecto de Urbanización, se procederá a levan-

tar el plano de Parcelación definitivo,
con las cotas y superficies reales, que
en ningún caso podrá contravenir las espe-
cificaciones de mínimos que se señalan en las
Ordenanzas respectivas.



CAPITULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 121. DIVISION EN ZONAS

Con objeto de regular la edificación en cada uno de los polígonos de actuación y de conformidad con las determinaciones del presente Plan Parcial, se establece la siguiente división, en zonas situadas según se refleja en el plano P-1, siguiendo las condiciones particulares que se fijan en los siguientes artículos:

| <u>Denominación zona</u> | <u>Manzanas que incluye.</u> |
|--|--|
| Zona 1 (Z.1) Industrial. | P-1 a P-19, P-21 a P-23, P-25 a P-28, P-31 y P-37, excepto P-18bis A y B |
| Zona 2 (Z.2) Comercial | P-32 y P-33 |
| Zona 3 (Z.3) Terciario | P-38 a P-42, P-30 y P-18bisB |
| Zona 4 (Z.4) Interes público Comercial | P-18bis A |
| Zona 5 (Z.5) Interés público Social | P-34 |
| Zona 6 (Z.6) Interés público deportivo | P-29 |

Zona 7 (Z.7)
Sistemas de espacios
libres de Sistemas
Generales y de Plan
Parcial

P-35, P-20, P-24 y P-36

Zona 8 (Z.8)
Viario de Sistemas
Generales y de Plan
Parcial

Zona 7 (Z.7)
Infraestructura

Las superficies edificables quedan reflejadas en el cuadro del Anexo I.

Art. 122. ZONA 1. (INDUSTRIAL).

1. Definición de la zona.

Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.1., y comprende las parcelas 1 a 19, 21, 22, 23, 25 a 28, 31 y 37. **excepto P18bisA y P18bisB**
Comprende una superficie de 270.903,50 m².

2. Condiciones de uso.

Uso característico:

- * Industrial: Categoría 3^a, situación 3^a y 4^a
Categoría 2^a, situación 2^a, Categoría 4^a, situación 4^a, Categoría 5^a situación 2^a y 3^a.

Mínimo el 70% de la edificabilidad s/parcela.

Usos compatibles:

- * Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que cumpla las siguientes condiciones:

1ª/ Estar adscrita al edificio industrial.

2ª/ Una vivienda por edificación industrial de 125 m². construidos máximo, excepto en las parcelas 21 y 22 cuya superficie construida será la existente de las viviendas que hay actualmente construidas.

3ª/ Cumplirán las condiciones señaladas para el uso de vivienda.

* Comercial : Categorías 1ª, 2ª y 3ª, situaciones 2ª y 3ª.

* Oficinas: Categorías 1ª, situación 3ª y 2ª, 3ª y 4ª, situaciones 3ª y 4ª.

Como máximo, el 5% de la superficie edificable.

* Garaje aparcamiento: Categorías 2ª, 3ª y 4ª, situaciones 3ª y 5ª.

La superficie edificada no superará, como máximo, el 2% de la superficie edificable en situación 4ª.

* Hotelero: Categorías 2ª, 3ª y 4ª, situación 2ª.

La superficie edificada no superará, como máximo el 1% de la superficie edificable.

* Reunión y recreo: Categorías 1ª, 2ª y 3ª, situaciones 2ª y 3ª.

* Religioso: Categoría 1ª, situación 2ª.

* Docente cultural: Categoría 1ª, situación 2ª, categoría 2ª, situación 3ª, y categoría

3ª, situaciones 2ª y 3ª.

- * Deportivo : Categoría 1ª, situación 3ª.
- * Sanitario : Categoría 1ª, situación 2ª, y categoría 2ª, situaciones 2ª y 3ª.
- * Otros servicios públicos: Categorías 1ª y 3ª, situaciones 2ª y 3ª.

3. Condiciones de la nueva edificación.

3.1. Parcela mínima.

- a/ La superficie mínima será de 2.500 m².
- b/ Frente mínimo 20 m.

3.2. Retranqueos.

3.2.1. Al frente.

A/ La línea exterior de la edificación principal en todo o en parte con la línea de alineación obligatoria señalada en el plano P-3.

3.2.2. A linderos.

A/ La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente será mayor o igual a 3 metros.

B/ La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales, respetando la separación a los restantes, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1/. Tratarse de edificaciones adosadas

o pareadas de proyecto unitario.

- 2/. Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería, debiendo de realizarse simultánea o la construcción formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.

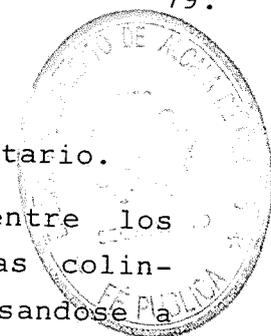
C/ Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las Normas de Seguridad y tratamiento de espacios libres siendo de aplicación el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

- 3.2.3. El espacio libre resultante de retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga.

No se podrá utilizar dicho espacio para almacenar al aire libre, salvo depósitos de combustible para el uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería y control de accesos con una superficie máxima de 3x3 m. y una altura de 3,5 m.

3.3. Separación entre edificios.

- a) Cuando en una parcela existan construcciones aisladas que tengan planos



de fachada solapados o enfrentados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación tendrán una separación de:

- 1/3 de la altura de coronación medida desde la acera o pavimento.
- Nunca será inferior de 3 m.

3.4. Edificabilidad: 2,900 m³/m².

3.5. Altura de los edificios: 9 m., dos plantas.

Las alturas por encima de la señalada no se computarán a efectos de volumen cuando se justifiquen técnicamente como indispensables al proceso industrial.

3.6. Ocupación máxima sobre parcela: 50 %

3.7. Condiciones de seguridad frente a incendios.

a/ La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de 5 metros de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de bomberos. Este espacio deberá conectarse directamente con la vía pública.

b/ La banda de seguridad se mantendrá

libre de obstáculos.

c/ No será necesario que la banda de seguridad circunde completamente la/s edificación/es, cuando por su posición y diseño cumpla la tarea de permitir la accesibilidad y maniobra de los servicios de extinción.

4. Aparcamiento.

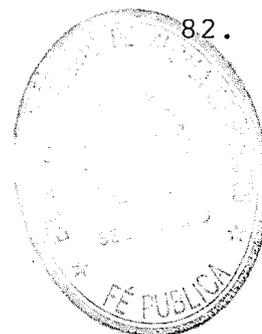
Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de superficie útil.

En los talleres de reparación de automóviles se dispondrá de una plaza por cada 25 m2. de superficie útil.

5. Carga y descarga.

a/. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados se dispondrá de una zona para carga y descarga en el interior de la parcela con capacidad para estacionar un camión.

b/. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados se dispondrá de dos plazas, y una unidad más por cada 1.000 metros cuadrados.



6. Condiciones estéticas.

1. Marquesinas.

No se autoriza la construcción de marquesinas salvo, cuando se trate de actuaciones conjuntas en proyecto unitario.

2. Salientes.

No se admiten vuelos distintos de las cornisas o aleros con un saliente máximo de 75 cms.

3. Medianerías.

Los cambios de alturas en supuestos de construcciones adosadas a una linde medianera, se realizará gradualmente dentro de un plano de 45º trazado desde linde medianero.

4. Arbolado.

En los espacios libres resultantes de la parcela será obligatorio la plantación de arbolado, con una separación adecuada a la especie y se recogerán en el proyecto de edificación.

Si se prevé aparcamiento en superficie se dispondrá de arbolado frondoso en disposición adecuada para las plazas de

aparcamiento.

5. Cerramientos.

Será obligatorio el cerramiento en el lindero con la vía pública, al fondo y en las parcelas de esquina que linden con vías públicas.

El cerramiento será de una altura máxima de 1 m. ejecutado con materiales y texturas similares a los de la edificación principal sobre este cerramiento podrá situarse una alambrada o sobresalir setos de ajardinamiento.

Art. 123. ZONA 2 (COMERCIAL)

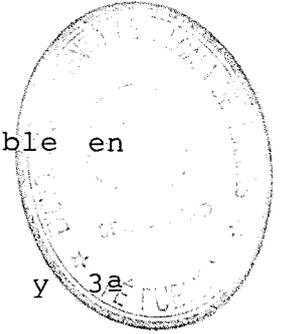
1. Definición de la zona: queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.2, y comprende las parcelas 32 y 33, La superficie alcanza un total de 11.200,00 m2.
2. Usos permitidos

Usos característicos: comercial, categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación 2ª y 3ª.

Usos compatibles:

- * Vivienda: Una vivienda para guardería de 125 m2 construídos máximos.
- * Oficinas: propias de la gestión del Centro.
- * Garaje-aparcamiento: al servicio del Centro, categorías 2ª, 3ª y 5ª.

La superficie edificada no superará, como



máximo el 2% de la superficie edificable en situación 4ª.

* Reunión y recreo: categoría 1ª, 2ª y 3ª, situaciones 2ª y 3ª.

* Cultural: categorías 1ª, 2ª y 3ª, situaciones 2ª y 3ª y 2ª-3ª respectivamente.

* Otros servicios públicos: categorías 1ª y 3ª, situaciones 2ª y 3ª.

3. Tipología urbana. Edificación abierta en bloques aislados o agrupados.

4. Forma de actuación. Directamente por parcela.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Altura: 3 plantas ó 10 m.

- Edificabilidad: 2,60 m³/m².

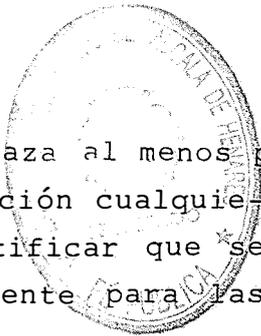
- Ocupación: 50% sobre parcela.

- Parcela mínima edificable: La señalada en el plano.

- Retranqueos: 5 m. a cada lindero.

- Altura mínima de los locales: 2,90 m.

- Altura máxima de los locales: no se fija.

- 
6. Aparcamiento: Se preverá una plaza al menos por cada 60 m². o fracción de edificación cualquiera que sea su uso, debiendo justificar que se alcanza con ello dotación suficiente para las horas puntas.
 7. Condiciones estéticas. El proyecto arquitectónico tenderá a mantener los invariantes de la Arquitectura local, integrando la edificación en el entorno urbano, estableciendo espacios de transición entre lo edificado y lo libre y teniendo especial cuidado de organizar los aparcamientos en áreas entre vegetación de forma que no se perciban como un todo unitario.
 8. Cerramientos. Será obligatorio el cerramiento en el lindero con la vía pública, al fondo y en las parcelas de esquina que linden con vías públicas.

El cerramiento será de una altura máxima de 1 m. ejecutado con materiales y texturas similares a los de la edificación principal sobre este cerramiento podrá situarse una alambrada o sobresalir setos de ajardinamiento.

Art. 124. ZONA 3 (TERCIARIO).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.3. La superficie total es de 38.270,00 m².
2. Tipología de la edificación: Edificación abierta en bloques aislados o agrupados.

3. Forma de actuación: Directamente por parcela.

4. Condiciones de uso:

Usos característicos:

* Oficinas: Categoría 1ª, situación 3ª.

Categorías 2ª, 3ª y 4ª, situaciones 3ª y 4ª.

* Hotelero: Categorías 2ª, 3ª y 4ª, situación 2ª.

* Reunión y recreo: categorías 1ª, 2ª y 3ª, en situaciones 2ª y 3ª.

* Cultural: Categoría 1ª en situación 2ª.

Categoría 2ª en situación 3ª.

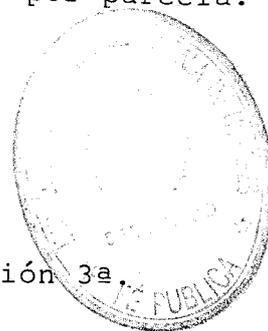
Categoría 3ª en situaciones 2ª y 3ª.

* Sanitario: Categoría 1ª en situación 2ª.

Categoría 2ª en situaciones 2ª y 3ª.

Usos posibles:

* Vivienda: Una vivienda para guardería de 125 m². construídos máximos.



* Comercial: Categorías 1ª, 2ª y 3ª en situaciones 2ª y 3ª.

* Religioso: Categoría 1ª en situación 2ª.

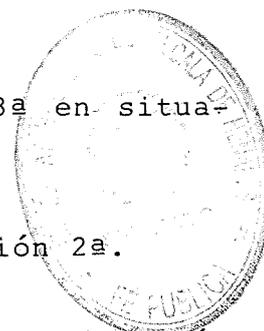
Categorías 2ª y 3ª en situación 3ª.

* Otros servicios públicos: categorías 1ª y 3ª en situaciones 2ª y 3ª.

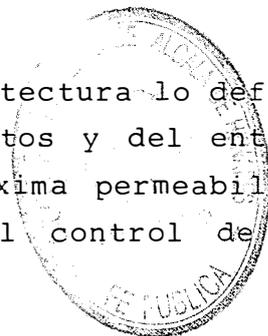
5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación

- Altura 3 plantas, 10 m.
- Altura máxima de planta: no se fija.
- Altura mínima de planta: 2,60 m.
- Parcela mínima: La señalada en el plano.
- Retranqueos: 5 m. a cada lindero.
- Se permiten sótanos y semisótanos.
- Edificabilidad: máxima: 2,439 m³/m²
- Ocupación: 50% sobre parcela.

6. Aparcamiento: Al servicio de la edificación, debiendo preverse una plaza por cada 75 m². de edificación.



7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.



Art. 125. ZONA 4 (INTERES PUBLICO COMERCIAL).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z-4 y comprende la parcela P-18bisA. La superficie total es de 5.025,00 m².

2. Tipología de la edificación: Será libre ya que se trata de edificios singulares.

3. Forma de actuación: Por parcela, desarrollando un único proyecto de arquitectura y que podrá ser desarrollado por fases.

4. Condiciones de uso:

Usos característicos:

* Comercial: categorías 1ª, 2ª y 3ª, situaciones 2ª y 3ª.

Mínimo el 70% de la edificabilidad s/parcela

Usos posibles:

* Aparcamiento: al servicio del Centro.

* Oficinas: de gestión del Centro.

* Reunión y recreo: al servicio del Centro.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.



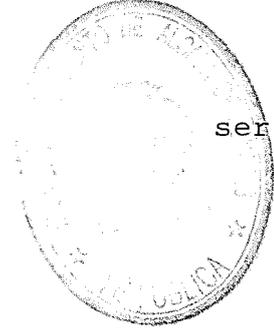
- Altura: 2 plantas, 9 metros.
- Cuerpos volados cerrados, balcones y terrazas: no se permiten.
- Edificabilidad: 4 m³/m².
- Ocupación: 50% sobre parcela.
- Altura máxima de planta: no se fija.
- Altura mínima de planta: 3 m.
- Parcela mínima: la señalada en el plano.
- Retranqueos: mínimo de 6 m. a calle, 5 m. a fondo o testero y medianerías.
- Se permiten sótanos y semisótanos.

6. Aparcamiento: Al servicio del centro debiendo preverse una plaza por cada 75 m². de edificación sobre rasante. Deberá establecerse un área diferenciada de carga y descarga de camiones de tamaño medio.

7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 126. ZONA 5 (INTERES PUBLICO-SOCIAL).

1. La parcela regulada por la zona 5 del Plan Parcial del Sector 31-A queda remitida a la ordenación establecida a través de un Plan Especial de equipamientos





Art. 127. ZONA 6 (DEPORTIVO DE P. PARCIAL)

1. Definición de la zona: Queda definida en el

plano de zonificación con el grafismo Z. 6 y comprende la parcela 29. Comprende una superficie de 10.020,00 m².

2. Tipología de la edificación: Será la típica de las construcciones destinadas a albergar las instalaciones deportivas, no lucrativas, apropiadas para la realización de ejercicios físicos de los habitantes de la ciudad.
3. Forma de actuación Por parcela. Se realizará un único proyecto de arquitectura, en el que se especifiquen tanto los edificios como las instalaciones al aire libre.

La construcción se puede realizar por etapas, pero siempre de acuerdo con el proyecto aprobado.

4. Usos permitidos:

Usos característicos:

- * Deportivo , categoría 1ª en situación 3ª.
Mínimo el 70% de la edificabilidad s/ parcela.

Usos posibles:

- * Aparcamiento el servicio del centro.
- * Vivienda: Se admitirá una vivienda de guarda por instalación.
- * Oficinas: La de gestión del centro.
- * Comercial: Complementaria de la actividad

deportiva.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación

- Parcela mínima: La señalada para este uso en el Plan.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m³/m².
- Altura máxima: 2 plantas, 9 m.

- Ocupación máxima s/ parcela:
 - * De la edificación cerrada: 25%.
 - * De las pistas y edificación cerrada y aparcamiento: 75%, quedando un 25% de zona ajardinada

- Retranqueo: La edificación se retranqueará un mínimo de 6 m. a calles y 5 m. a fondo, testero o medianería.

- Se permiten sótanos y semisótanos.

6. Aparcamiento. Se preveerá en función de los espectadores y usuarios previstos, tomándose como referencia una plaza por cada 10 espectadores y/o por cada 100 m². de edificación cerrada.

7. Cerramiento. El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 128. ZONA 7 (SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO, DE SISTEMAS GENERALES Y DE PLAN PARCIAL).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z. 7. La superficie que corresponde a Sistemas Generales es de 30.180,00 m².

La superficie correspondiente a Sistemas interiores es de 50.135,00 m².

2. Forma de actuación: Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.
3. Condiciones de uso: Los usos permitidos son los propios de la utilización de espacios verdes y libres: pequeños kioskos de música, pequeños bares, casetas de aseo, de guardas, de transformación y auditorios al aire libre o similares.
4. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación
 - La altura máxima será de una planta.
 - En ningún caso el total ocupado será superior al 5% de la parcela ni al 4% del total de los espacios libres.
 - Edificabilidad máxima: 0,20 m³/m².
5. Aparcamiento: Podrán desarrollarse plazas de aparcamiento en los bordes de las áreas siempre que no supere el 15% de la parcela.

Art. 129. ZONA 8 (VIARIO Y APARCAMIENTO).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano

de zonificación con el grafismo Z.8 (La zona correspondiente a Sistemas Generales), además de las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones, delimitadas normalmente por los tramos de las zonas de los otros usos.

2. Usos permitidos: Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamientos de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calles, así como el acceso a los garajes-aparcamiento de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones.

Se tolera en zonas muy concretas, las paradas de autobuses, kioskos de venta de prensa y golosinas y cabinas telefónicas.

3. Forma de actuación: Cada calle o tramo de calle, se delimitará conforme a las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera, siendo objeto del proyecto de urbanización la definición de los criterios que a continuación se expresan según el tipo de vía que se trate:

A) Vías rodadas:

- Las calzadas de rodadura tienen la situación y ancho que se fija en el plano de planta y de perfiles longitudinales y de secciones tipo.
- Los aparcamientos están situados en las zonas que marcan los planos correspondientes

y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.

- Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematadas por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 centímetros, excepto en los pasos de carruajes que pueden tener hasta 5 centímetros.
- Las aceras, paseos y áreas peatonales, tendrán un tratamiento del suelo adecuado a los usos a que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible.

B) Vías mixtas y de peatones:

- No habrá saltos bruscos en el pavimento, aún cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.
- El tratamiento del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano, evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

4. Condiciones de aprovechamiento y volumen: Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible, no excediendo de 2,90 m. de altura las edificaciones cerradas.



5. Condiciones estéticas: En los tratamientos del suelo de peatones se utilizará preferentemente la piedra en sus distintas formas de losas o adoquines, etc. o materiales prefabricados con componentes pétreos.

Art. 130. ZONA 9 (INFRAESTRUCTURA)

1. Definición de la zona

Queda definida en el plano de zonificación en los espacios destinados a situar los centros de transformación (C.T.). Con una superficie de 540 m².

2. Condiciones de uso

Corresponde a este uso, las redes y centros de transformación eléctrica en las instalaciones urbanas.

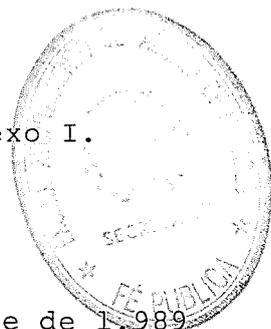
3. Condiciones generales para los usos de infraestructura.

Se regularán por las normativas de ámbito estatal o local que las afecte, por las necesidades propias del uso y, en su caso por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

4. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Parcela mínima: la señalada para este uso en el Plan.
- Altura máxima: 1 planta, 3,50 m.

- Ocupación máxima: 100%
- Edificabilidad máxima: según cuadro Anexo I.



Madrid, Diciembre de 1.989

LOS ARQUITECTOS

Fdo. M. Collado

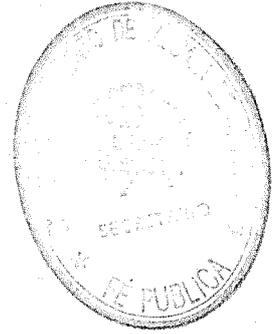
Fdo. G. Paredes



EL PRESENTE DOCUMENTO, QUE CONSTA DE 25 FOLIOS, SE CORRESPONDE AL DIA DE LA FECHA EN TODOS SUS EXTREMOS CON EL QUE QUEDA CUSTODIADO EN LA SEDE CENTRAL DEL COLEGIO.

En caso de ser interesado o necesario se certificará cualquier documento a partir de este último.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
24 de Agora de 1.990
El Secretario General,



ANEXO 1

- Cuadro resumen de superficies, edificabilidad y de condiciones de planeamiento.

ANEXO 1: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, SECTOR 31-A. MODIFICACIÓN PUNTUAL

| ZONA | PARCELA | SUPERFICIE m² | EDIFICAB. m²/m² | VOLUMEN m³ | PARCELA MINIMA | % OCUPAC. | Nº PLANT. h. en m. | RETRANQ Fach./Lind. | CERRAMIENTOS | APARCAMIENTOS |
|----------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------|----------------|-----------|--------------------|---------------------|--------------|--------------------------|
| Z-1 INDUSTRIAL | P-1 | 19.200,00 | 2,90 | 55.680,00 | 2.500 m² | 50 | 2/9 | -/3 | SI | 1/100 m² ó 1/25 m² |
| | P-2 | 4.560,00 | | 13.224,00 | | | | | | |
| | P-3 | 3.780,00 | | 10.962,00 | | | | | | |
| | P-4 | 3.454,68 | | 10.018,00 | | | | | | |
| | P-5 | 3.736,67 | | 10.833,45 | | | | | | |
| | P-6 | 3.668,13 | | 10.637,55 | | | | | | |
| | P-7 | 4.514,72 | | 13.092,69 | | | | | | |
| | P-8 | 5.976,80 | | 17.332,72 | | | | | | |
| | P-9 | 4.725,00 | | 13.702,50 | | | | | | |
| | P-10 | 3.485,00 | | 10.106,50 | | | | | | |
| | P-11 | 4.887,93 | | 14.175,00 | | | | | | |
| | P-12 | 2.935,07 | | 8.511,70 | | | | | | |
| | P-13 | 3.350,00 | | 9.715,00 | | | | | | |
| | P-14 | 4.010,00 | | 11.629,00 | | | | | | |
| | P-15 | 3.901,00 | | 11.312,90 | | | | | | |
| | P-16 | 6.969,00 | | 20.184,00 | | | | | | |
| | P-17 bis | 11.526,86 | | 33.427,25 | | | | | | |
| | P-19 | 5.760,00 | | 16.704,00 | | | | | | |
| | P-21 | 6.749,90 | | 19.574,70 | | | | | | |
| | P-22 | 2.678,00 | | 7.766,20 | | | | | | |
| P-23 | 5.603,48 | 16.250,10 | | | | | | | | |
| P-25 | 12.145,88 | 35.223,00 | | | | | | | | |
| P-26 | 6.072,94 | 17.611,50 | | | | | | | | |
| P-27 | 6.072,94 | 17.611,50 | | | | | | | | |
| P-28 | 8.070,00 | 23.403,00 | | | | | | | | |
| P-31 | 85.308,00 | 247.393,20 | | | | | | | | |
| P-37 | 26.762,50 | 77.637,94 | | | | | | | | |
| TOTAL | 259.904,50 | 753.719,40 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---------------|--------------|------------------|------|------------------|---|----|------|-----|----|--------|
| Z-2 COMERCIAL | P-32 | 3.639,00 | 2,60 | 9.461,40 | - | 50 | 3/10 | -/5 | SI | 1/60m² |
| | P-33 | 7.561,00 | | 19.658,60 | | | | | | |
| | TOTAL | 11.200,00 | | 29.120,00 | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---------------|------------------|-------------------|-------|-----------|---|----|------|-----|----|--------|
| Z-3 TERCIARIO | P-18 bis-B | 5.975,00 | 2,439 | 14.573,00 | - | 50 | 3/10 | -/5 | SI | 1/75m² |
| | P-30 | 5.025,00 | | 12.255,97 | | | | | | |
| | P-38 | 11.330,00 | | 27.638,19 | | | | | | |
| | P-39 | 7.359,16 | | 17.949,00 | | | | | | |
| | P-40 | 4.878,18 | | 11.897,88 | | | | | | |
| | P-41 | 6.280,00 | | 15.316,92 | | | | | | |
| | P-42 | 8.422,66 | | 20.542,86 | | | | | | |
| TOTAL | 49.270,00 | 120.173,82 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|------------|--------------|-----------------|------------------|-----------|---|----|-----|-----|----|---------|
| Z-4 I.P.C. | P-18bis-A | 5.025,00 | 4,00 | 20.100,00 | - | 50 | 2/9 | 6/5 | SI | 1/75 m² |
| | TOTAL | 5.025,00 | 20.100,00 | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|------------|--------------|-----------------|------------------|-----------|---|-----|-----|-----|-----|----------|
| Z-5 I.P.S. | P-34 | 5.030,00 | 2,00 | 10.060,00 | - | (2) | 2/9 | 6/5 | (2) | 1/100 m² |
| | TOTAL | 5.030,00 | 10.060,00 | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|------------|--------------|------------------|-----------------|----------|---|----|-----|-----|----|-----|
| Z-6 I.P.D. | P-29 | 10.020,00 | 0,40 | 4.008,00 | - | 25 | 2/9 | 6/5 | SI | (1) |
| | TOTAL | 10.020,00 | 4.008,00 | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|----------|-------|-----|
| Z-7 | SIST. GENERALES | P-35 | 30.180,00 | 0,20 | 6.036,00 | 4 ó 5 | (3) |
| | | TOTAL | 30.180,00 | 6.036,00 | | | |
| | SIST. INTERIORES | P-20 | 8.610,00 | 0,20 | 1.722,00 | 4 ó 5 | (3) |
| | | P-24 | 26.600,00 | | 5.320,00 | | |
| | | P-36 | 14.925,00 | | 2.985,00 | | |
| TOTAL | 50.135,00 | 10.027,00 | | | | | |

| | | | |
|------------|--------------|------------------|---|
| Z-8 VIARIO | VIARIO S.G. | 26.972,00 | - |
| | TOTAL | 26.972,00 | |
| | VIARIO S.I. | 51.972,00 | - |
| | TOTAL | 51.972,00 | |

| | | | | |
|---------------------|---------------------------|---------------|------|-----------------|
| Z-9 INFRAESTRUCTURA | CENTROS DE TRANSFORMACION | 540,00 | 4,00 | 2.160,00 |
| | TOTAL | 540,00 | | 2.160,00 |

| | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| TOTAL SECTOR | 500.248,50 | 955.404,22 |
|---------------------|-------------------|-------------------|

CSV: 14611104706044000440. Verificación en <https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion>

BD

