

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS RELATIVO A LA PARCELA C-1 DEL SECTOR 30-C 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	8
1.2	PLANOS DE INFORMACIÓN	9
	I-01 Situación y emplazamiento.	9
	I-02 Cartografía de la parcela C-1.	9
	I-03 Planeamiento urbanístico vigente	9
	I-04 Redes existentes.	9
BLOQUE 2	DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.....	10
2.1	ANÁLISIS AMBIENTAL	11
2.1.1	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	11
2.1.2	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	17
2.1.3	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.	19
2.1.4	RECOMENDACIONES DE MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN.....	19
2.1.5	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	34
BLOQUE 3	DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	35
3.1	MEMORIA DE ORDENACIÓN	35
3.1.1	OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	35
3.1.2	JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO	35
3.1.3	MARCO NORMATIVO	38
3.1.4	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.....	40
3.1.5	ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	41
3.1.6	INCIDENCIA DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL PLAN ESPECIAL	43
3.2	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	45
3.2.1	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	45
3.2.2	SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO	48
3.2.3	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	48
3.3	PLANOS DE ORDENACIÓN.....	60
	O-01 Delimitación del ámbito de actuación del Plan Especial.....	60
	O-02 Condiciones urbanísticas	60
BLOQUE 4	RESUMEN EJECUTIVO.....	61
4.1.1	OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	61
4.1.2	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	61
4.1.3	SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y EJECUCIÓN.	63
4.1.4	PLANOS DE DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN.....	64
BLOQUE 5	ANEXOS	65
5.1	ANEXO 1: SOLICITUD DE CESIÓN DE PARCELA POR PARTE DE LA DG DE EMERGENCIAS DE LA CM	65
5.2	ANEXO 2: FICHA DE LA PARCELA C-1 DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 30C..	66
5.3	ANEXO 3: COPIA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVA VIGENTE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 30C	67

5.4 ANEXO 4: TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 30C.....	68
5.5 ANEXO 5: PROGRAMA DE USOS A IMPLANTAR EN OFICINA DEL CUERPO DE AGENTES FORESTALES FACILITADO POR LA DG DE EMERGENCIAS	69

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 C-1 del Sector 30-C a los efectos de viabilizar la implantación de la Oficina del Cuerpo de Agentes Forestales de la Dirección General de Emergencias 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 C-1¹ del Sector 30-C, con referencia catastral 6424405VK6862S0001FP, que corresponde con el número 10 de la Calle Tales de Mileto.

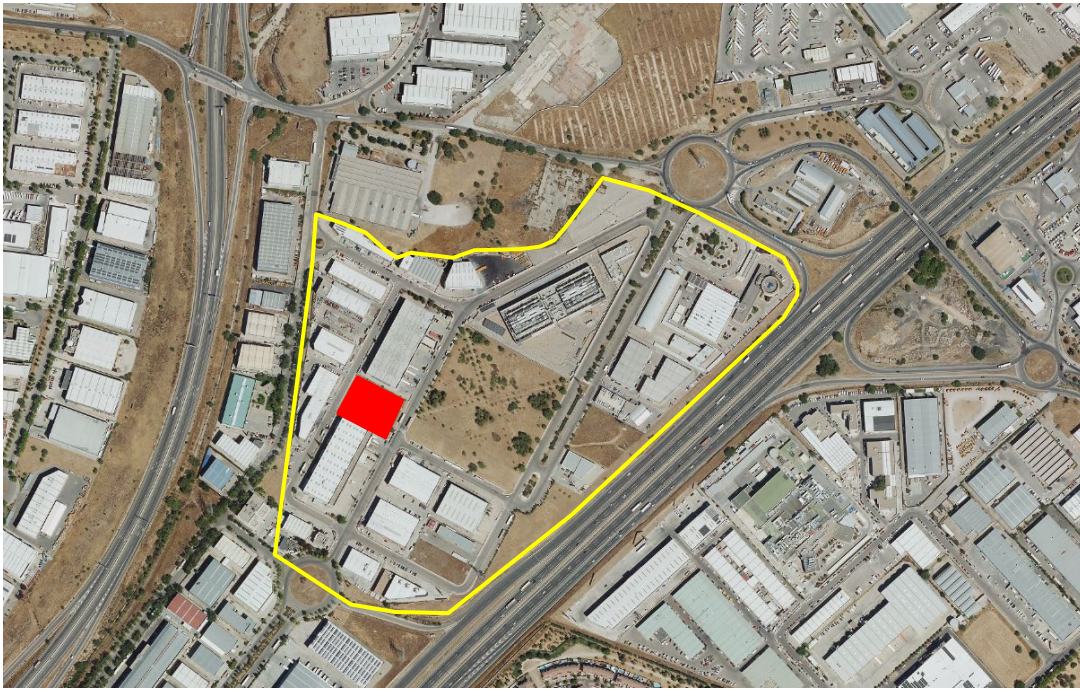
1.1.2 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.1.2.1 Encuadre territorial

La parcela de equipamiento dotacional C-1 se encuentra ubicada en el sector de uso global industrial S-30C. Dicho sector se encuentra urbanizado desde hace 29 años y edificado en un alto porcentaje (cercano al 90%). La recepción provisional de la urbanización del sector se realizó el 23 de febrero de 1994 y la definitiva tuvo lugar el 31 de marzo de 2003. 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).

El S-30C 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-30C linda al sureste con la A-2, al noreste con la Av. de Ajalvir y al oeste con el S-101

¹ La denominación C-1 corresponde con la dada por el Proyecto de Compensación del Sector 30-C. El Plan Parcial no asigna ningún nombre específico a la parcela.



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

1.1.2.2 Afecciones sectoriales

No se detectan afecciones sectoriales que puedan condicionar la implantación de la edificación en la parcela. Ésta se encuentra fuera de los ámbitos de protección de la A-2, la M-100, la Vía Pecuaria “Vereda del Camino de Ajalvir”, o el Arroyo Bañuelos que son las infraestructuras territoriales más próximas.

En los epígrafes 1.1.2.5 y 2.1 se describe la situación de la parcelas respecto las infraestructuras territoriales y los ámbitos con protección ambiental.

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 30-C. 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

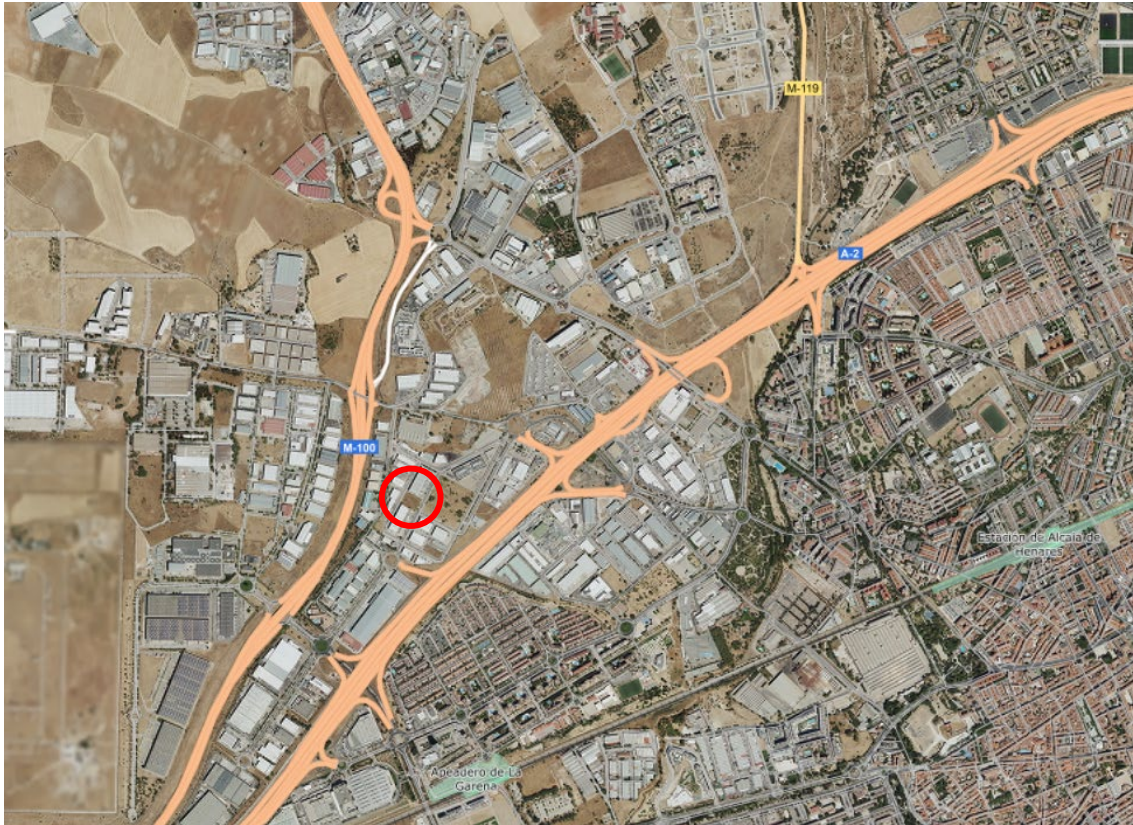
Desde el punto de vista topográfico la parcela es prácticamente llana. La cota media del terreno se sitúa en los 596 m.s.n.m. aproximadamente.

De acuerdo con lo recogido en el proyecto de compensación del S-30C, la parcela tiene una superficie de 4.512 m². Según datos catastrales la superficie es de 4.511 m².

Linda al noreste con una parcela de uso característico oficinas e industrial, al sureste con calle Tales de Mileto, al suroeste con una parcela de uso industrial y al noroeste con la calle Parménides.

1.1.2.5 Infraestructuras territoriales

Las infraestructuras territoriales más relevantes en el ámbito de la parcela son la Carretera Autonómica M-100 y la Autovía A-2, cuyos enlaces más próximos se sitúan a 0,25 y 0,5 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 calle Tales de Mileto. (Fuente Google Street View)



Vista desde calle Tales de Mileto. (Fuente Google Street View)



Vista desde la calle Parménides (Fuente Google Street View)

1.1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGOU de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente en julio de 1991 clasifica el sector 30-C, como suelo urbanizable programado de Etapa I en tramitación. 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 30-C aprobado definitivamente el 17 de octubre de 1989. 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 15 de junio de 2004, cuyo ámbito de actuación se circunscribe a las parcelas A-18 y P-39, y dicha modificación no afecta, por tanto, a la parcela objeto del presente Plan.

La parcela C-1 (según denominación del P. de Compensación), 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 deportivo y se encuentra regulada por la "Zona Deportiva", que a continuación se transcribe:

Artículo extractado de las NNUU del PP del S-30C "Condiciones Particulares de cada Zona":

Art. 4.5 ZONA DEPORTIVA

"4.5. Deportiva

4.5.1. Prescripciones.

Comprende este uso los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

- A) Intensidad máxima de uso: grado 1º.*
- B) Altura máxima: 2 plantas ó 6 metros.*
- C) Ocupación máxima sobre parcela edificable: 20%.*
- D) Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 0,51 m³/m².*
- E) Retranqueos:*
 - a) Autovía de Aragón: 50 metros.*
 - b) Carretera M-1340: 25 metros.*
 - c) Frente de parcela: 6 metros.*
 - d) Laterales de parcela: 3 y 6 metros.*

4.5.2. Uso

Se admite el uso deportivo, según las Categorías y Situaciones que se definen.

- A) Categoría 1ª (Deportes sin espectadores) en Situaciones 2ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios independientes)*
- B) Categoría 2ª (Hasta 500 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).*
- C) Categoría 3ª (De 501 a 1.000 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).*
- D) Categoría 4ª (Más de 1.000 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes)."*

1.2 PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

I-02 CARTOGRAFÍA DE LA PARCELA C-1.

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.

La modificación de la ordenación pormenorizada de la parcela que prevé el presente Plan Especial consiste fundamentalmente en la introducción del uso oficinas como uso característico de la parcela, como red de equipamiento administrativo y demás usos de interés social definidos en el artº 36.2.b de la LSCM 9/2001.

El uso oficinas ya tiene la consideración de uso característico en determinadas parcelas del sector (en particular en la parcela colindante por el norte con la parcela C-1) y de uso compatible en las parcelas industriales (mayoritarias en el sector). Por ello se considera que el Plan Especial se limita a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un planeamiento superior, en este caso el Plan Parcial del S-30C, y que por tanto la implantación de dicho uso en la parcela C-1 no puede suponer efectos ambientales distintos a aquellos ya previstos en el Plan Parcial.

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.

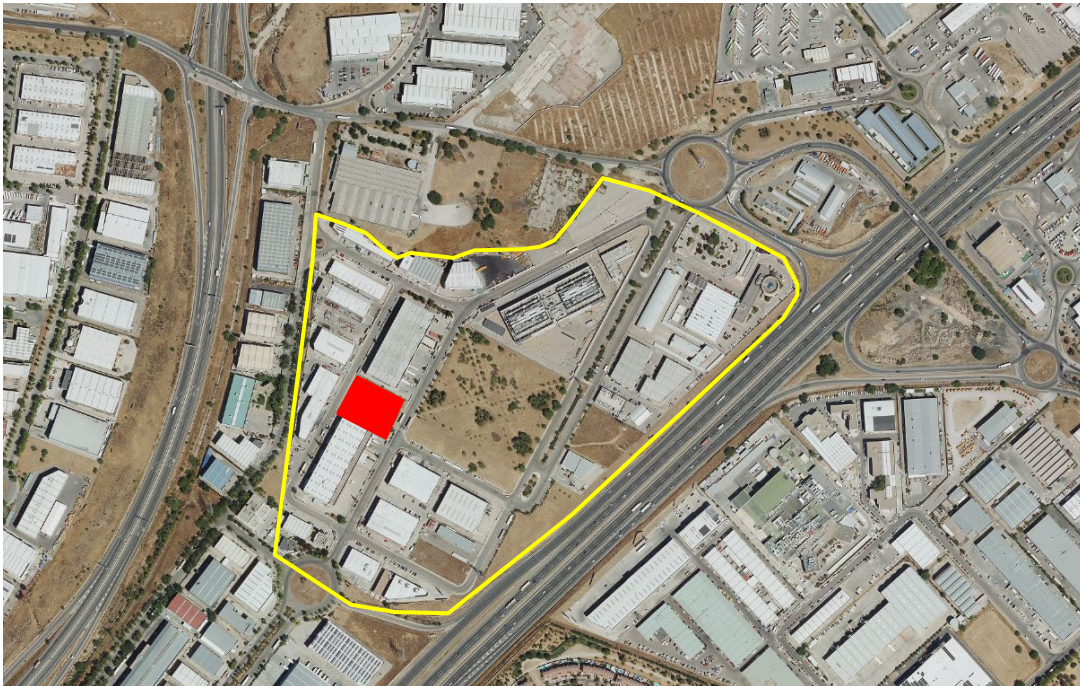
2.1 ANALISIS AMBIENTAL

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 C-1 que se encuentra ubicada en un sector de uso global industrial S-30C. Dicho sector se encuentra urbanizado desde hace 29 años y edificado en un alto porcentaje.

La parcela linda al noreste con una parcela de uso característico oficinas e industrial, al sureste con calle Tales de Mileto, al suroeste con una parcela de uso industrial y al noroeste con la calle Parménides.



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

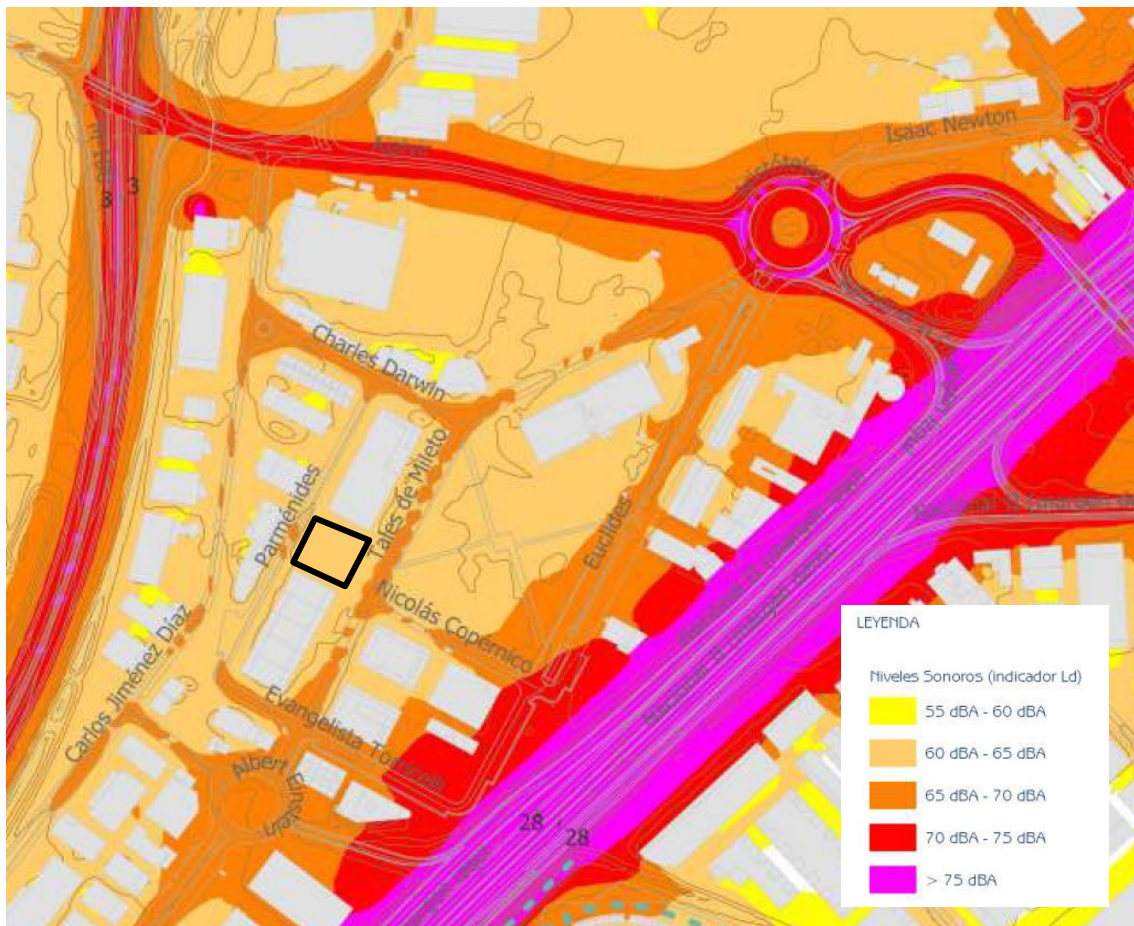
2.1.1.2 Medio ambiente sonoro

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.

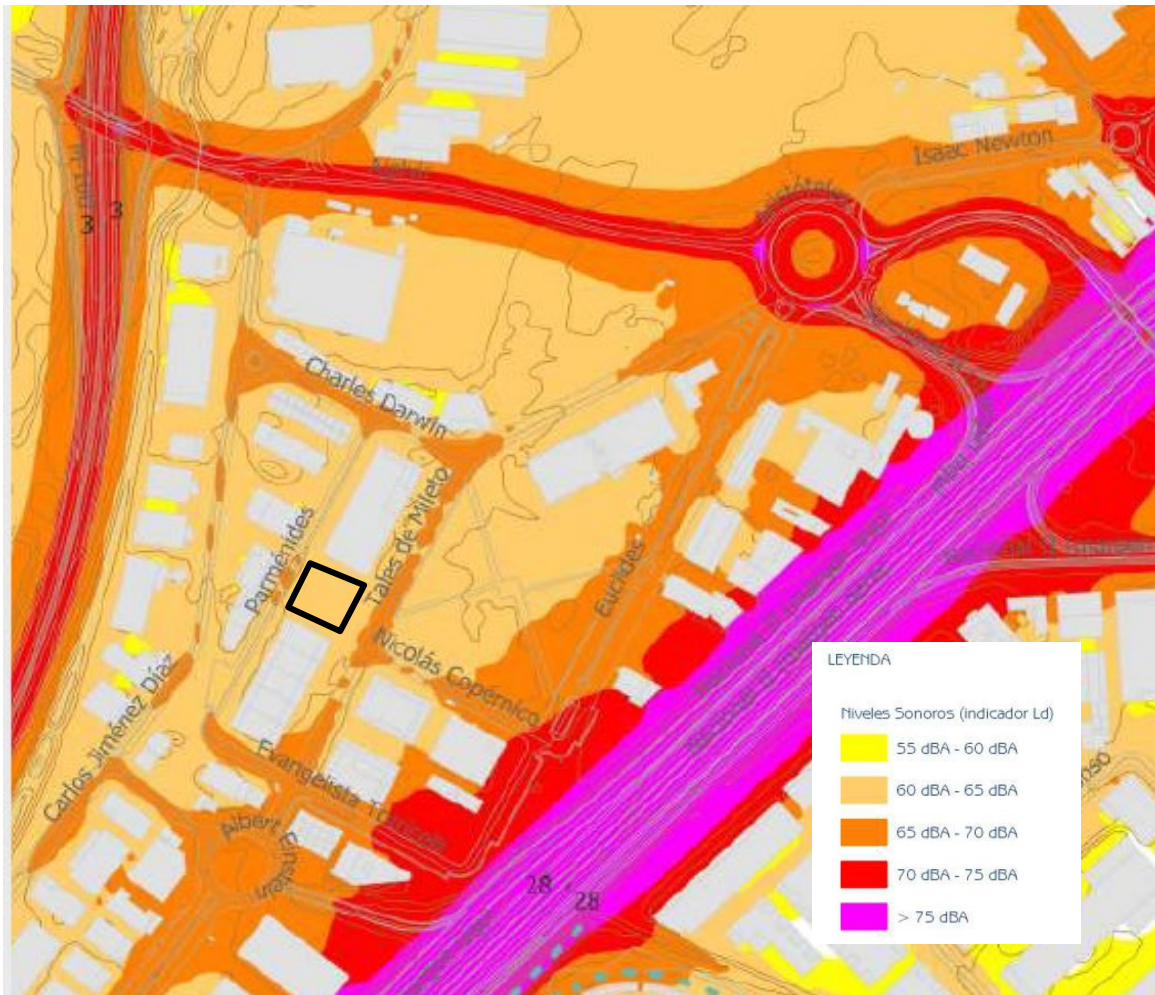
La primera revisión del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares se lleva a cabo durante el año 2017-2018, aprobándose inicialmente por la Junta de Gobierno, en sesión de 23 de noviembre de 2018 la revisión del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares. Se sometió el expediente al trámite 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).

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.

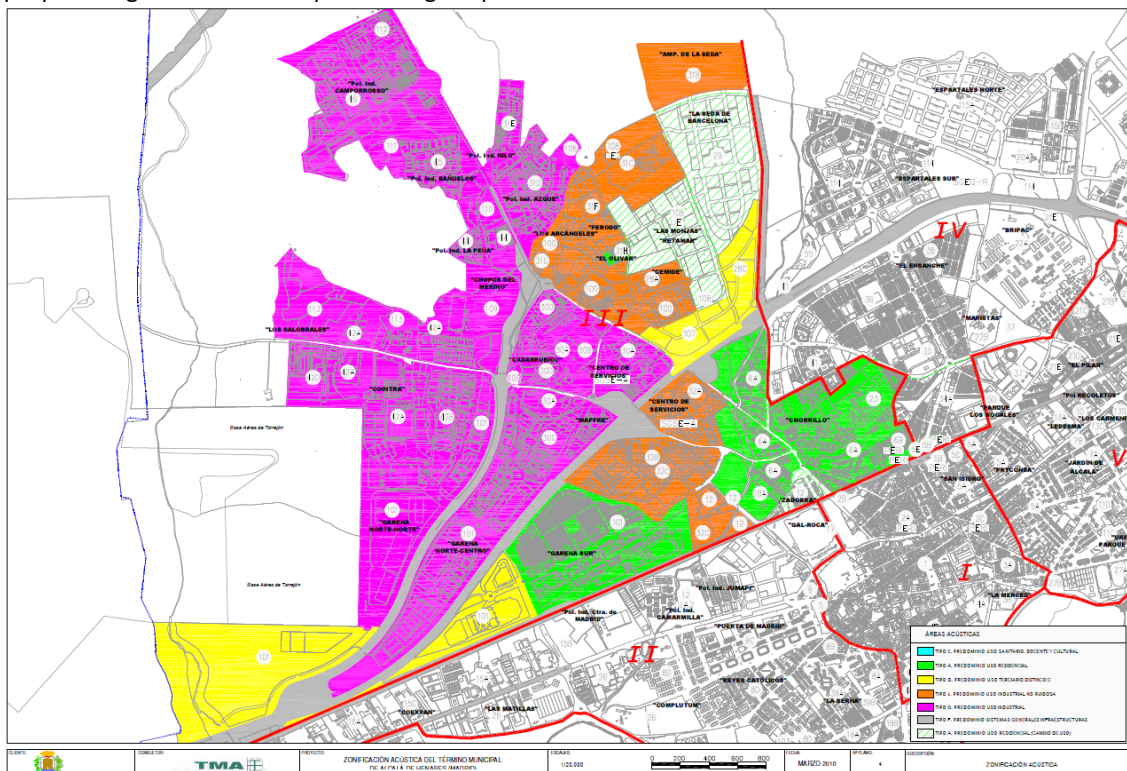
El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece en su Anexo II los objetivos de calidad acústica:

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 30-C 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 30C, sino que introduce en la parcela C-1 el uso oficinas que ya estaba admitido en otras parcelas del ámbito. Como puede observarse en los mapas sonoros en la parcela objeto de modificación **no se superan los índices de ruido correspondientes con los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, ni para el Área acústica industrial (B) ni, en su caso, para el área acústica D correspondiente con el uso de oficinas (terciario)**

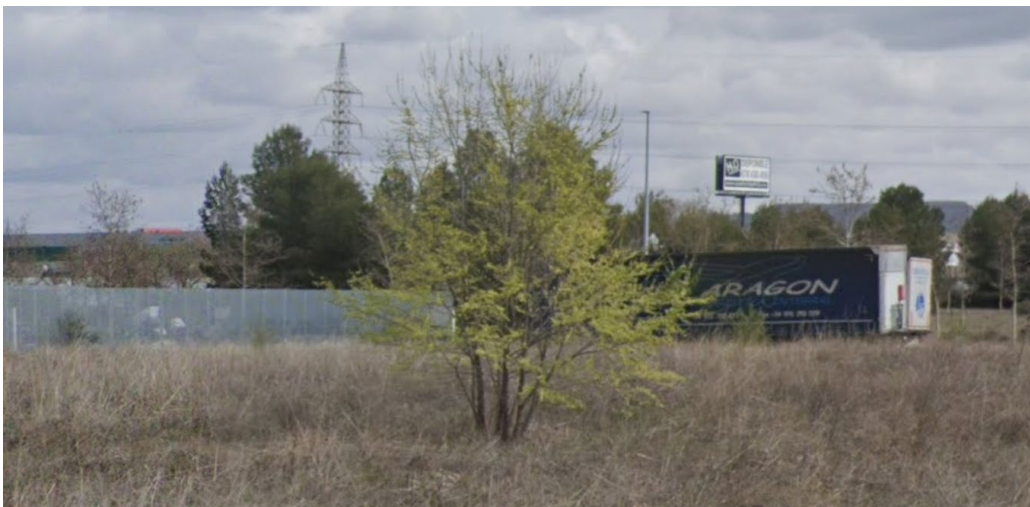
Será de aplicación en la elaboración de los correspondientes proyectos de obra, el cumplimiento del CTE-DB-HR Protección contra el ruido.

2.1.1.3 Vegetación

La parcela cuenta con cuatro árboles de crecimiento espontáneo de porte medio. Tres de ellos se encuentran ubicados en los espacios de retranqueo de la edificación, por lo que no deben suponer impedimento para la implantación del uso previsto.



El cuarto se encuentra ubicado en una posición más centrada, y puede ser necesaria su tala en función de la implantación final del proyecto de edificación que se redacte. Sin embargo es el ejemplar de menor antigüedad y con una estructura de tronco muy ramificada de pequeña sección.



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 vía pecuaria más próxima al ámbito es la Vereda del Camino de Ajalvir que es EXTERNA Y COLINDANTE por el norte con el Sector 30C y se encuentra muy alejada del ámbito de actuación del presente Plan Especial, que se circunscribe a la parcela C-1

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 C-1 ya admitidos por el planeamiento superior (Plan Parcial) por lo que no se contemplan efectos ambientales distintos a los ya contemplado para el Sector. No se introducen usos que no estuviesen ya previstos por el Plan Parcial del S-30C. 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 derivados de la aprobación definitiva y ejecución del Plan Especial.

2.1.2.6 Contaminación atmosférica

Por las propias características de los usos dotacionales de carácter administrativo de equipamientos públicos (oficinas) de la parcela 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 vía pecuaria más próxima al ámbito es la Vereda del Camino de Ajalvir que es EXTERNA Y COLINDANTE por el norte con el Sector 30C.

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 RECOMENDACIONES DE 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 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 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 los arts. 61 y 62 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo de Patrimonio Cultural 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 Cuerpo de Agentes Forestales en la parcela municipal C-1 del Sector 30C , 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 C-1 del Sector 30-C, 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 C-1 del Sector 30-C a los efectos de viabilizar la implantación del Cuerpo de Agentes Forestales de la DG de Emergencias de la Comunidad de Madrid. Para ello se requiere la introducción, como uso característico de la parcela, del uso oficinas en el marco de la red de equipamiento administrativo y demás usos de interés social definidos en el artº 36.2.b de la LSCM 9/2001. 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 C-1 del Sector 30-C, con referencia catastral 6424405VK6862S0001FP.

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 C-1 del Sector 30-C para la implantación del Cuerpo de Agentes Forestales. Se adjunta como Anexo 1.

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 utilizados por los Agentes 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 C-1 del Sector 30-C reúne los requisitos adecuados para la implantación del Cuerpo de Agentes Forestales.

De acuerdo con la descripción de las instalaciones facilitadas (se adjunta como Anexo 5) y las definiciones de usos del PGOU-91, la Oficina del Cuerpo de Agentes Forestales se encuadraría en el uso urbanístico **Oficinas** definido en el capítulo 7 del título V de las NNUU del PGOU-91.

El uso oficinas figura como característico en dos parcelas privadas del sector y como compatible en todas las parcelas industriales, por lo que se puede materializar, en mayor o menor medida, en el 100% de las parcelas lucrativas del Sector. Sin embargo, y a pesar de la perfecta compatibilidad entre este uso y el entorno industrial en el que se encuentra implantada la parcela C-1, el uso de oficinas-equipamiento administrativo no figura como uso característico en ninguna de las parcelas que constituyen las redes locales de cesión obligatoria del sector.

El Plan Parcial de Sector 30-C, aprobado definitivamente el 17 de octubre de 1989 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 C-1, C-2 Y C-3 del sector. Más de 29 años después las tres parcelas continúan sin edificar.

En ninguna de las tres parcelas previstas como equipamiento en el Plan Parcial se contemplaba como uso característico el uso oficinas (en el marco de la red de equipamiento administrativo y demás usos de interés social definidos en el artº 36.2.b de la LSCM 9/2001). 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. El presente Plan viene a subsanar este defecto, atendiendo a la oportunidad de una propuesta real de implantación de un servicio de interés general, como es el Cuerpo de Agentes Forestales, que ya presta servicio en nuestra ciudad en una localización inadecuada.

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 el caso del PP del S-30C limitado al uso “reunión y recreo”)

En este contexto legal se aprobó el Plan Parcial de Sector 30-C.

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.”

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 de la Oficina del Cuerpo de Agentes Forestales de la Dirección General de Emergencias de la Comunidad de Madrid.

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 29 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 C-1 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 (TRLRU 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 C-1 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.

El único uso admitido en la parcela C-1 es el deportivo. Los equipamientos deportivos deben situarse en las proximidades de los sectores residenciales para favorecer el urbanismo de proximidad, en el marco de los principios establecidos en el artº 3 del TRLSRU 7/2015. En la actualidad existen en nuestra ciudad parcelas de equipamientos vacantes en entornos residenciales con capacidad para acoger este tipo de centros si de acuerdo a la política municipal se estimara conveniente la ejecución de los mismos. Por ello no parece que la parcela C-1 sea la más adecuada para acoger un uso deportivo de carácter municipal.

En cualquier caso, han transcurrido 29 años sin que el uso deportivo 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 Cuerpo de Agentes Forestales en la parcela C-1, para lo que es preciso la introducción, como uso característico de la parcela, del uso oficinas en el marco de la red de equipamiento administrativo y demás usos de interés social definidos en el artº 36.2.b de la LSCM 9/2001.

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 C-1 del S-30C 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 C-1 para viabilizar la implantación del Cuerpo de Agentes Forestales de la DG de Emergencias de la Comunidad de Madrid.

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

- **La introducción, como uso característico de la parcela, del uso oficinas en el marco de la red de equipamiento administrativo y demás usos de interés social definidos en el artº 36.2.b de la LSCM 9/2001.**

Con ello se da viabilidad a la implantación en la parcela de la Oficina del Cuerpo de Agentes Forestales, que se encuadraría en el uso "Oficinas" de acuerdo con las definiciones recogidas en el Capítulo 7 del Título V del PGOU-91.

El uso oficinas figura como característico en dos parcelas privadas del sector y como compatible en todas las parcelas industriales, por lo que se puede materializar, en mayor o menor medida, en el 100% de las parcelas lucrativas del Sector. Por tanto, el presente Plan Especial no introduce usos que no fuesen ya admitidos por el Plan Parcial en el Sector 30-C.

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 deportiva 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 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 30-C, 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 C-1, que de acuerdo con la norma zonal deportiva del Plan Parcial del S-30C es de 0,51 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 0,17 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.

- **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 C-1 donde se definen las nuevas condiciones.

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 deportiva** recogida en el artº 4.5 de las NNUU 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-30C afectados por el presente Plan Especial para evitar incongruencias entre ambos documentos.

A tal efecto el presente documento modifica la redacción del artº 4.5 de las NNUU del Plan Parcial del Sector 30-C de acuerdo con lo siguiente:

Redacción Actual:

“Art. 4.5. Deportiva

4.5.1. Prescripciones.

Comprende este uso los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

- A) Intensidad máxima de uso: grado 1º.*
- B) Altura máxima: 2 plantas ó 6 metros.*
- C) Ocupación máxima sobre parcela edificable: 20%.*
- D) Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 0,51 m3/m2.*
- E) Retranqueos:*
 - a) Autovía de Aragón: 50 metros.*
 - b) Carretera M-1340: 25 metros.*
 - c) Frente de parcela: 6 metros.*
 - d) Laterales de parcela: 3 y 6 metros.*

4.5.2. Uso

Se admite el uso deportivo, según las Categorías y Situaciones que se definen.

- A) Categoría 1ª (Deportes sin espectadores) en Situaciones 2ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios independientes)*
- B) Categoría 2ª (Hasta 500 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).*
- C) Categoría 3ª (De 501 a 1.000 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).*
- D) Categoría 4ª (Más de 1.000 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).”*

Redacción Modificada:

“Art. 4.5. Deportiva

La parcela regulada por la zona deportiva del Plan Parcial del Sector 30-C 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 4.5 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.

Jaime Alonso Cerrato

Arquitecto Municipal
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

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 C-1 del Sector 30-C.

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 C-1 del Sector 30-C 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 C-1, 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 13 del Título V: Uso deportivo

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 C-1 – EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

1. Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a equipamientos y servicios públicos e instituciones varias 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 O-02 y corresponde con la parcela C-1 del Sector 30-C.

2. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas.

3. Retranqueos.

Serán de 6 (seis) metros a frente de solar y de 6 (seis) metros a los restantes linderos.

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 0,17 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. Se incluye dentro del uso oficinas los servicios complementarios que sean inherentes al programa propio de las oficinas a implantar y que formen parte de la misma actividad.
- f) **Hostelería.**
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- g) **Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- h) **Educativo.**
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- i) **Sanitario-asistencial.**
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- j) **Religioso.**
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) **Deportivo.**
Característico el grupo I y II, en cualquier situación.
- l) **Espacios libres y zonas verdes.**
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) **Infraestructuras y servicios públicos**
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) **Red viaria.**
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

10. Dotación de aparcamiento

Se preverá 1,5 plazas 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 C-1 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 C-1 del Sector 30-C a los efectos de viabilizar la implantación del Cuerpo de Agentes Forestales de la DG de Emergencias de la Comunidad de Madrid. Para ello se requiere la introducción, como uso característico de la parcela, del uso oficinas en el marco de la red de equipamiento administrativo y demás usos de interés social definidos en el artº 36.2.b de la LSCM 9/2001. 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 C-1 del Sector 30-C, con referencia catastral 6424405VK6862S0001FP.

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 C-1, sin tener incidencia en el diseño del espacio urbano. Las modificaciones van encaminadas a viabilizar la implantación del Cuerpo de Agentes 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 C-1 del Sector 30-C a los efectos de viabilizar la implantación del Cuerpo de Agentes Forestales de la DG de Emergencias de la Comunidad de Madrid. Para ello se requiere la introducción, como uso característico de la parcela, del uso oficinas en el marco de la red de equipamiento administrativo y demás usos de interés social definidos en el artº 36.2.b de la LSCM 9/2001. 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 C-1 del Sector 30-C, con referencia catastral 6424405VK6862S0001FP.

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 Cuerpo de Agentes 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 C-1 del Sector 30-C a los efectos de viabilizar la implantación del Cuerpo de Agentes Forestales de la DG de Emergencias de la Comunidad de Madrid. Para ello se requiere la introducción, como uso característico de la parcela, del uso oficinas en el marco de la red de equipamiento administrativo y demás usos de interés social definidos en el artº 36.2.b de la LSCM 9/2001. 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 C-1 del Sector 30-C, con referencia catastral 6424405VK6862S0001FP.

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



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 Cuerpo de Agentes Forestales en la parcela municipal C-1 del Sector 30C , 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 C-1 del Sector 30-C, 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 C-1 del Sector 30-C a los efectos de viabilizar la implantación del Cuerpo de Agentes Forestales de la DG de Emergencias de la Comunidad de Madrid. Para ello se requiere la introducción, como uso característico de la parcela, del uso oficinas en el marco de la red de equipamiento administrativo y demás usos de interés social definidos en el artº 36.2.b de la LSCM 9/2001. 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 C-1 del Sector 30-C, con referencia catastral 6424405VK6862S0001FP.

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 C-1 del S-30C 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 C-1 para viabilizar la implantación del Cuerpo de Agentes Forestales de la DG de Emergencias de la Comunidad de Madrid.

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

- **La introducción, como uso característico de la parcela, del uso oficinas en el marco de la red de equipamiento administrativo y demás usos de interés social definidos en el artº 36.2.b de la LSCM 9/2001.**

Con ello se da viabilidad a la implantación en la parcela de la Oficina del Cuerpo de Agentes Forestales, que se encuadraría en el uso "Oficinas" de acuerdo con las definiciones recogidas en el Capítulo 7 del Título V del PGOU-91.

El uso oficinas figura como característico en dos parcelas privadas del sector y como compatible en todas las parcelas industriales, por lo que se puede materializar, en mayor o menor medida, en el 100% de las parcelas lucrativas del Sector. Por tanto, el presente Plan Especial no introduce usos que no fuesen ya admitidos por el Plan Parcial en el Sector 30-C.

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 deportiva 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 30-C, 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 C-1, que de acuerdo con la norma zonal deportiva del Plan Parcial del S-30C es de $0,51 m^3/m^2$, 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 $0,17 m^2/m^2$.

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.

- **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 C-1 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:

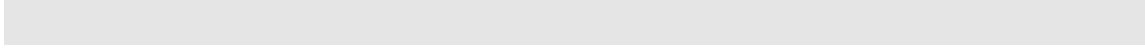
“4. A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación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

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 C-1 DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 30C

PARCELA RESULTANTE NUMERO C-1



ADJUDICATARIO : ADMINISTRACION ACTUANTE

DESCRIPCION :

FORMA : Rectángulo

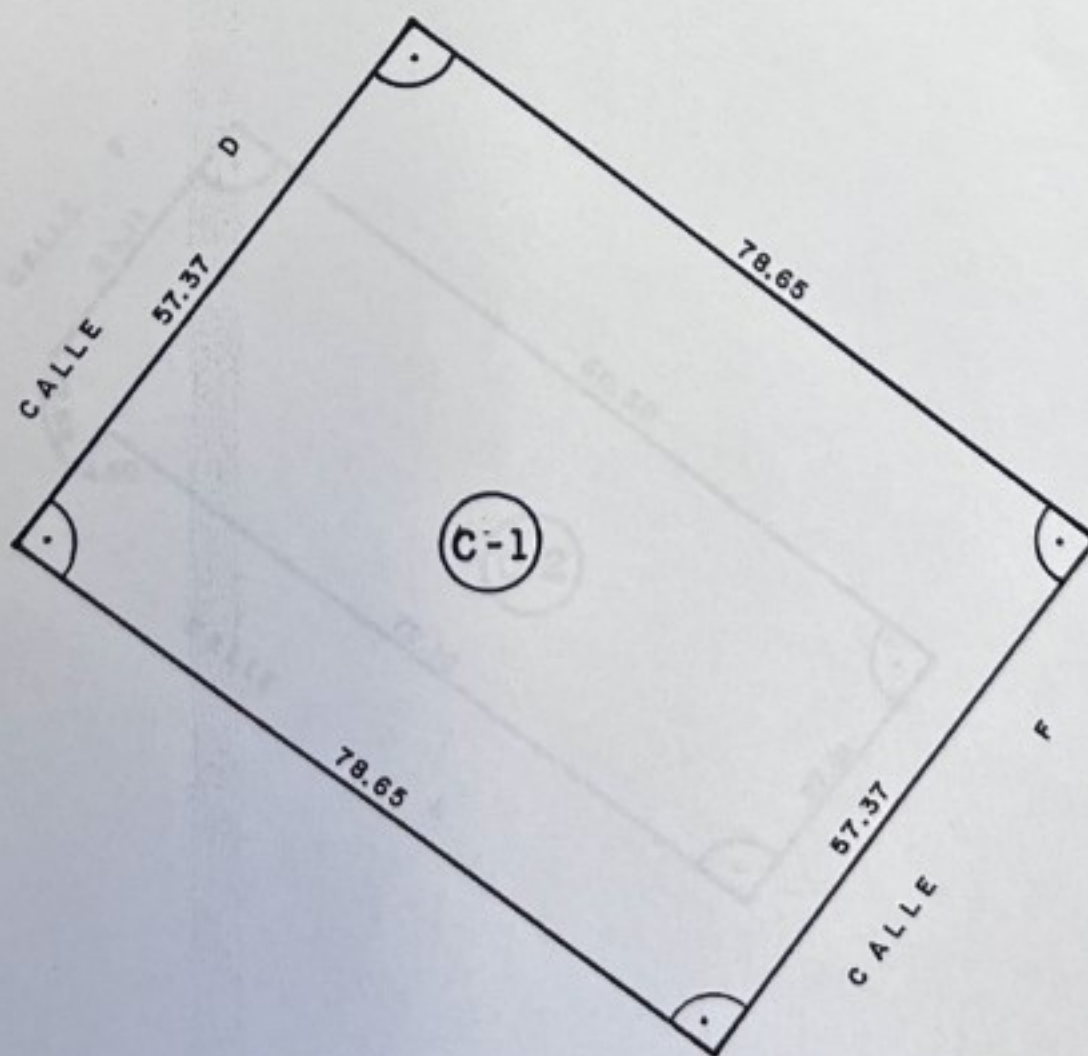
SUPERFICIE : 4.512,00 m².

LINDEROS : N.E. Línea recta de 78,65m. con parcela nº 18
S.E. Línea recta de 57,37 m. con calle F
S.O. Línea recta de 78,65 m. con parc.16 y 17
N.O. Línea recta de 57,37 m. con calle D.

DATOS URBANISTICOS :

CALIFICACION : DOTACIONES DEPORTIVO

CONDICIONES : PLAN PARCIAL



ESCALA 1: 1.000

PLANO DE PARCELAS RESULTANTES
POLIGONO 30-C ALCALA DE HENARES (MADRID)

ESCALA 1:3000



	SUPERFICIE(M2)
1	2.764,70
2	2.841,92
3	2.654,59
4	2.701,37
5	2.501,97
6	2.524,51
7	3.753,89
8	2.731,86
9	2.735,49
10	2.500,70
11	2.500,24
12	2.500,00
13	2.681,16
14	2.508,03
15	2.508,03
16	2.508,57
17	2.508,57
18	2.675,91
19	2.508,57
20	2.508,30
21	2.508,30
22	2.891,42
23	2.532,02
24	2.532,53
25	2.532,02
26	2.512,53
27	3.012,59
28	2.527,07
29	2.537,48
30	2.537,48
31	2.507,07
32-A	3.058,03
32-B	3.030,17
33-A	2.544,30
33-B	2.574,15
34	3.925,99
35	3.313,41
36	2.612,96
37	4.495,11
38	2.766,81
39	3.193,20
40	3.619,67
41	4.046,00
42	4.472,35
43	4.898,73
44	5.325,12
45	5.751,49
46	6.904,54
CT1	40,00
CT2	40,00
CT3	72,00
C-1	4.512,00
C-2	2.256,00
C-3	2.256,00
C-4	22.564,00

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
19 de Noviembre de 1991
El Secretario General

5.3 ANEXO 3: COPIA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVA VIGENTE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 30C

4.5. Deportiva

4.5.1. Prescripciones.

Comprende este uso los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

- A) Intensidad máxima de uso: grado 1º.
- B) Altura máxima: 2 plantas ó 6 metros.
- C) Ocupación máxima sobre parcela edificable: 20%.
- D) Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 0,51 m3/m2.
- E) Retranqueos
 - a) Autovía de Aragón: 50 metros.
 - b) Carretera M-1340: 25 metros.
 - c) Frente de parcela: 6 metros.
 - d) Laterales de parcela: 3 y 6 metros.

4.5.2. Uso

Se admite el uso deportivo, según las Categorías y Situaciones que se definen.

- A) Categoría 1ª (Deportes sin espectadores) en Situaciones 2ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios independientes)
- B) Categoría 2ª (Hasta 500 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).
- C) Categoría 3ª (De 501 á 1.000 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).
- D) Categoría 4ª (Más de 1.000 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).

5.4 ANEXO 4: TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 30C

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 30 C DE LAS NNSS DE ALCALA DE HENARES

DOCUMENTO II: ORDENANZAS REGULADORAS

TEXTO REFUNDIDO

Texto refundido conforme a:

- Plan Parcial del Sector 30-C aprobado definitivamente el 17 de octubre de 1989
- Modificación puntual del PGOU aprobada definitivamente el 20 de octubre de 1997
- Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 30-C aprobada definitivamente el 15 de junio de 2004
 - Plan Especial de equipamientos relativo a la parcela C-1 del Sector 30-C de Alcalá de Henares

MAYO DE 2023

Los autores del P.P. Original

Francisco Javier Huerta, arquitecto.
Antonio Tornero, arquitecto.

El autor del texto refundido

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Jaime Alonso Cerrato

DOCUMENTO II

ORDENANZAS REGULADORAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Generalidades

- 1.1.1. El presente documento contiene las Ordenanzas Regulatoras para el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación del Sector 30-C de uso global industrial en Alcalá de Henares.
- 1.1.2. El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el delimitado para el Sector 30-C en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares.
- 1.1.3. Las presentes Ordenanzas Regulatoras cumplen en todas sus determinaciones las condiciones impuestas en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento vigentes.

1.2. Conceptos

- 1.2.1. Sector: Es el ámbito de una unidad urbanística de planeamiento delimitado por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares para su desarrollo mediante un Plan Parcial de Ordenación.
- 1.2.2. Polígono: Es el ámbito de ejecución del planeamiento que tiene entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación, en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipo y zonas verdes; es susceptible de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias del planeamiento; y hace posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización.

1.2.3. Parcela: Es el ámbito que, a efectos de edificabilidad, configura una unidad de división = convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o por los = espacios libres, a la que se asigna un uso determinado.

1.2.4. Area de movimiento: Espacio delimitado en el = interior de cada parcela sobre el que puede lo = calizarse el volumen edificable.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. Clasificación y calificación del suelo

2.1.1. El suelo comprendido en el ámbito del Sector = 30-C está clasificado por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares como urbanizable o apto para urbanizar.

2.1.2. A efectos de la aplicación de estas Ordenanzas el suelo del Sector citado se integra en la = clasificación de Industria-Jardín prevista en las Normas Complementarias y Subsidiarias de = Planeamiento aludidas.

2.1.3. En función del destino o usos se divide el suelo en:

- A) Parcelas edificables
- B) Sistema de espacios libres
- C) Servicios de interés público y social
- D) Red viaria y aparcamientos

2.2. Zonas y usos pormenorizados

2.2.1. A los efectos de la regulación de los usos de la edificación, el suelo del Sector se divide en las zonas delimitadas en el plano de zonificación.

2.2.2. El cuadro siguiente explicita las claves y equivalencias. (1)

<u>CLAVE</u>	<u>USO</u>
IJ	Industria jardín
SEL	Sistema de espacios libres
DP	Equipamiento deportivo
ES	Equipamiento social
EC	Equipamiento comercial
OF	Oficina o II Industria jardín

2.3. Desarrollo de la edificación

2.3.1. Para el desarrollo de la edificación será preciso obtener la preceptiva licencia municipal de obra, previa aprobación por acto firme en vía administrativa del Proyecto de Urbanización y de los Proyectos de Compensación de los Polígonos delimitados en el presente Plan Parcial de Ordenación.

2.3.2. La ejecución de las obras de urbanización podrá ser simultánea o anterior a la concesión de las licencias municipales aludidas; debiendo prestarse las garantías correspondientes en el supuesto de simultanearse las obras de urbanización y de edificación.

2.4. Proyectos de Urbanización

2.4.1. Sin perjuicio de la definición de una única Etapa para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación, se redactarán sendos Proyectos de Urbanización para los dos Polígonos delimitados.

(1) Artículo modificado por Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector 30-C aprobada definitivamente el 15 de junio de 2004

2.4.2. El contenido documental se ajustará a lo dispuesto por el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976, artículos 67 a 70 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978 y artículo 5º de la Sección Primera de las "Normas sobre diseño y calidad de la urbanización" de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares.

3. NORMAS DE EDIFICACION

3.1. Condiciones técnicas

3.1.1. Las alineaciones quedan definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial de Ordenación denominados de zonificación, parcelación y reurbanización viaria.

3.1.2. La separación de los edificios a los linderos de las parcelas se denomina retranqueo y será la especificada en el artículo 4.12.2. de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares; fijándose respecto a las parcelas de uso industrial las siguientes previsiones:

A-1) La línea límite de edificación se sitúa a 50 m. de la arista exterior de la calzada más próxima de la Autovía según dispone el artículo 25.1º de la Ley 25/1.988, de 29 de Julio.

A-2) La línea límite de edificación se sitúa a 100 m. de la arista exterior de la calzada más próxima de la Variante.

B) Carretera: La línea límite de la edificación se sitúa a 25 metros de la arista exterior de la carretera M-1340, según dispone el artículo 25.1º de la Ley = 25/1.988, de 29 de julio.

3.1.3. Los espacios exteriores a la edificación -zonas de aparcamiento y maniobra y retranqueos- deberán estar acondicionados adecuadamente, pavimentando los primeros y ajardinando los segundos.

3.1.4. Las parcelas deberán quedar cercadas en su totalidad por vallas de fábrica o ligeras.

3.2. Condiciones generales de edificación

3.2.1. Los proyectos de edificación se ajustarán, en cuanto a forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes.

3.2.2. Se considera únicamente la tipología de edificación aislada (AS), situada en parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública.

3.3. Condiciones generales de volumen

3.3.1. La edificabilidad máxima sobre el Sector es de = 1,92 m³/m². y corresponde a la establecida en el cuadro de aprovechamiento máximo admisible en cada zona del suelo urbanizable.

3.3.2. La ponderación de los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los dos Polígonos delimitados en el Plan Parcial de Ordenación justifica la viabilidad de dicha delimitación.

3.4. Condiciones generales de uso

3.4.1. El uso genérico o global del Sector 30-C es el de Industria jardín.

3.4.2. El Plan Parcial de Ordenación desarrolla las =
previsiones de la clave IJ-1 de las Normas Com=
plementarias y Subsidiarias de Planeamiento de
Alcalá de Henares.

3.5. Condiciones generales higiénicas y estéticas

3.5.1. Las edificaciones deberán cumplir las condicio=
nes generales higiénicas contenidas en el artí=
culo 5.3. de las Normas Complementarias y Sub=
sidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares.

3.5.2. Respecto a las condiciones estéticas se estará
a lo dispuesto en el artículo 7.5. de las cita=
das Normas.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1. Industrial (2)

4.1.1. Prescripciones

A) Intensidad máxima de uso: grado 1º.

B) Altura máxima:

12 m (3 plantas)

C) Parcela mínima edificable: 2.500 m².

D) Ocupación máxima sobre parcela
edificable: 50%.

E) Edificabilidad máxima sobre parcela edi=
ficable: 0,745 m²/m².

F) Retranqueos

a) Autovía de Aragón: 50 metros.

b) Carretera M-1340 : 25 metros.

c) Frente de parcela: 6 metros.

d) Laterales de parcela: 3 y 6 me=
tros (2)

(2) Artículo modificado por Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente el
20 de octubre de 1997

4.1.2. Uso.

Se admiten los siguientes usos pormenorizados, según las categorías y situaciones que se definen:

(A) Vivienda.

Corresponden a este uso los edificios o parte de edificios destinados a residencia familiar; admitiéndose una vivienda por industria para guardería.

(B) Oficina.

Se incluyen en este uso los edificios o locales en que predominen las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinen a alojar los despachos profesionales de cualquier clase, con un máximo de 2,35% del volumen (5%) destinado a uso de oficinas en el Plan Parcial de Ordenación.

Se admiten las siguientes Categorias y Situaciones.

- a) Categoría 1ª (Oficinas profesionales de menos de 200 m². de superficie) en situación 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda)
- b) Categoría 2ª (Locales de oficina de menos de 250 m². de superficie) en situaciones 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 4ª (En edificios independientes).

c) Categoría 3ª (Locales de oficina de menos de 500 m2. de superficie) en Situaciones 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 4ª (En edificios independientes).

d) Categoría 4ª (En edificios de oficina de más de 500 m2. de superficie) en Situaciones 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 4ª (En edificios independientes).

C) Deportivo.

Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

Se admite en Categoría 1ª (Deportes sin espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).

D) Industria.

Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluidos el envasado, transporte y distribución.

Se comprenden también los almacenes, considerando 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.

80%

Se admiten las siguientes Catego =
rías y Situaciones:

- a) Categoría 2ª (Pequeñas indus =
trias incómodas y talleres de =
servicio de menos de 250 m2. de =
superficie y 10 CV. de poten =
cia) en situación 2ª (En naves
o edificios independientes).
- b) Categoría 3ª (Industria incom =
patible con la vivienda) en Si =
tuaciones 3ª (En manzanas dedi =
cadas al uso industrial) y 4ª =
(En sectores destinados al uso
industrial).
- c) Categoría 4ª (Industria agrope =
cuaria) en situación 4ª (En sec =
tores destinados al uso indus =
trial).
- d) Categoría 5ª (Almacén indus =
trial) en Situaciones 2ª (En naves
o edificios independientes) y 3ª
(En manzanas dedicadas al uso =
industrial).

Este uso representará, como mínimo, el 80%
del total de la manzana, medido en metros cua =
drados edificados.

4.2. Oficina

4.2.1. Prescripciones

Se incluyen en este uso los edificios o lo =
cales en los que predominen las actividades bu =
rocráticas de carácter público o privado, los
de Banca y los que se destinen a alojar los des =
pachos profesionales de cualquier clase.

- A) Intensidad máxima de uso: Grado 1º.
- B) Altura máxima

- a) Subtipo X : Dos plantas ó 9 metros.
- b) Subtipo 2 : Tres plantas ó 9 = metros.
- C) Parcela mínima edificable: 2.500 m2.
- D) Ocupación máxima sobre parcela edificable: 50%.
- E) Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 2,98 m3/m2.
- F) Retranqueos
 - a) Autovía de Aragón: 50 metros.
 - b) Carretera M-1340: 25 metros.
 - c) Frente de parcela: 6 metros.
 - d) Laterales de parcela: 3 y 6 metros.

4.2.2. Uso

Se admite el uso de oficina, según las Categorías y Situaciones que se definen.

- A) Categoría 1ª (Oficinas profesionales de menos de 200 m2. de superficie) en Situación 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda).
- B) Categoría 2ª (Locales de oficina de menos de 250 m2. de superficie) en Situación 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 4ª (En edificios independientes).
- C) Categoría 3ª (Locales de oficina de menos de 500 m2. de superficie) en Situaciones 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 4ª (En edificios independientes).

- D) Categoría 4ª (En edificios de oficina de más de 500 m². de superficie) en Situaciones 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 4ª = (En edificios independientes).

4.3. Comercio

4.3.1. Prescripciones

Es el uso que corresponde a locales al servicio exclusivo del Sector.

- A) Intensidad máxima de uso: Grado 1º.
- B) Altura máxima.
- a) Subtipo X : Dos plantas ó 9 metros.
- b) Subtipo Z : Tres plantas ó 9 metros.
- C) Parcela mínima edificable: 2.256 m².
- D) Ocupación máxima sobre parcela edificable: 50%.
- E) Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 2,98 m³/m².
- F) Retranqueos
- a) Autovía de Aragón: 50 metros.
- b) Carretera M-1.340: 25 metros.
- c) Frente de parcela: 6 metros.
- d) Laterales de parcela: 3 y 6 metros.

4.3.2. Uso

Se admite el uso de comercio en Categoría 1ª (Locales de menos de 250 m². de superficie) en Situaciones 2ª (En edificio de otros usos distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios exclusivos).

4.4. Social

4.4.1. Prescripciones:

Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, al servicio ex = clusivo del Sector.

- A) Intensidad máxima de uso: Grado 1º.
- B) Altura máxima.
 - a) Subtipo X : Dos plantas ó 9 me tros.
 - b) Subtipo Z : Tres plantas ó 9 = metros.
- C) Parcela mínima edificable: 2.256 m².
- D) Ocupación máxima sobre parcela edifica ble: 50%.
- E) Edificabilidad máxima sobre parcela = edificable: 1,00 m³/m².
- F) Retranqueos
 - a) Autovía de Aragón: 50 metros.
 - b) Carretera M-1340: 25 metros.
 - c) Frente de parcela: 6 metros.
 - d) Laterales de parcela: 3 y 6 me tros.

4.4.2. Uso

Se admite el uso social, según las Catego rías y Situaciones que se definen.

- A) Categoría 1ª (Locales de menos de 250 m²). en Situaciones 2ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios independientes).
- B) Categoría 2ª (Locales de 250 á 500 = m². de superficie) en Situaciones 2ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios in dependientes).

4.5. Deportiva (3)

La parcela regulada por la zona deportiva del Plan Parcial del Sector 30-C queda remitida a la ordenación establecida a través de un Plan Especial de equipamientos.

(3) Artículo modificado por el Plan Especial de equipamientos relativo a la parcela C-1 del Sector 30-C de Alcalá de Henares

4.6. Verde público

4.6.1. Prescripciones.

Comprende este uso, además del específico de verde público, edificaciones sujetas a las siguientes determinaciones:

- A) Intensidad máxima de uso: Grado 1º.
- B) Altura máxima: 2 plantas ó 6 metros.
- C) Ocupación máxima sobre parcela edificable: 1%.
- D) Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 0,09 m3/m2.

4.6.2. Uso.

Se admiten los usos pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen.

- A) Comercial: Kioscos.
- B) Garaje-aparcamiento: Categorías 2ª (Hasta 600 m2. de superficie) y 3ª (Entre = 600 m2. y 2.000 m2. de superficie hasta 100 plazas) en Situación 5ª (En espacio libre de edificación).
- C) Reunión y Recreo: Categoría 4ª (Al aire libre) en Situación 4ª (Espacio de libre edificación).
- D) Cultural: Categoría 3ª (Centros culturales o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas) en Situación 3ª (Edificios independientes).
- E) Deportivo: Categoría 1ª (Deportes sin = espectadores), en Situaciones 2ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios independientes).
- F) Sanitarios: Categoría 2ª (Clínicas de urgencia) en Situaciones 2ª (En edificios

distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios independientes).

- G) Otros servicios públicos: Categoría 1ª (De comunicación radiotelefónica) en Situación 4ª (En espacios de libre edificación).

4.7. Centros de Transformación

4.7.1. Prescripciones.

Es la que corresponde a los espacios destinados a alojar los Centros de Transformación dispuestos en el interior de las parcelas reservadas para tal uso.

- A) La superficie mínima de parcela se fija en 40 m².
- B) El volumen edificable será el exigido por la especificidad del uso, según las indicaciones de la Empresa suministradora, y se concretará en el Proyecto de Urbanización; deduciéndose dicho volumen del asignado a la zona industrial en los Proyectos de Compensación que en su día han de redactarse.

4.7.2. Uso.

Se admite el uso de Centros de Transformación.

Las condiciones estéticas serán acordes con el resto de las edificaciones de la zona y sus usos respectivos, sin perjuicio de las exigencias técnicas correspondientes.

4.8. Aparcamientos.

4.8.1. Prescripciones.

Es la que corresponde a los espacios en contacto con la red viaria destinados al estacionamiento temporal de vehículos, tanto en suelo de dominio y uso público como privado.

A) Dimensiones correspondientes a los distintos tipos de vehículos.

<u>TIPO</u>	<u>LONGITUD/M.</u>	<u>LATITUD/M.</u>
Automóv. Grandes	5,00	2,50
Automóv. Ligeros	4,50	2,20
Industriales Ligeros	5,70	2,50

B) El número total de plazas de aparcamientos previsto en el Plan Parcial de Ordenación es de 1.218, de las que 463 = -con una superficie media de 20 m2.- se localizan en 9.260 m2. con tal destino en la red viaria; y el resto de 755 plazas se localizarán en el interior de las parcelas.

5.5 ANEXO 5: PROGRAMA DE USOS A IMPLANTAR EN OFICINA DEL CUERPO DE AGENTES FORESTALES FACILITADO POR LA DG DE EMERGENCIAS

PROGRAMA DE USOS A IMPLANTAR EN OFICINA DEL CUERPO DE AGENTES FORESTALES



Índice

1. Espacios	2
1.1. Zonas de trabajo administrativo (Oficina)	2
1.1.1. ANTESALA ZONA DE ESPERA/VISITAS	2
1.1.2. ASEO FEMENINO SENCILLO	2
1.1.3. ASEO MASCULINO SENCILLO	2
1.1.4. SALA CARGADORES/MOCHILEROS (JUNTO A ENTRADA)	3
1.1.5. OFICINA 1 – SALA DIÁFANA (PRÓXIMA A ANTESALA)	3
1.1.6. OFICINA 2 - (1 JEFE DE COMARCA – 3 JEFES DE EQUIPO).....	3
1.1.7. SALA DE REUNIONES.....	3
1.1.8. SALA ALMACÉN DE CUSTODIA ELEMENTOS POLICÍA.....	3
1.1.9. SALA DE ARCHIVO (CONSUMIBLES, IMPRESOS, MATERIAL DE OFICINA Y OTROS RECURSOS), CON LLAVE	4
1.1.10. DESPACHO CERRADO PARA TOMA DE DECLARACIONES/ MULTIUSOS (COMPARTIDO)	4
1.2. Zonas de almacenamiento.....	4
1.2.1. ZONA DE “SUCIO” (SALA CERRADA CON VENTILACIÓN EXTERIOR)....	4
1.2.2. VESTUARIO DE “SUCIO”.....	5
1.2.3. ALMACÉN TRABAJOS INVERNALES:.....	5
1.2.4. ALMACÉN TRABAJOS EN ALTURA:	5
1.2.5. ALMACÉN COMARCAL, CON DEPENDENCIAS INTERIORES.....	5
1.3. Zonas comunes de convivencia	5
Planta Baja.....	5
1.3.1. BAÑO MASCULINO COMPLETO DUCHA (COMUNICADO CON VESTUARIO MASCULINO)	5
1.3.2. BAÑO FEMENINO COMPLETO DUCHA (COMUNICADO CON VESTUARIO FEMENINO)	5
1.3.3. VESTUARIO FEMENINO (CAPACIDAD: 11 PERSONAS).....	5
1.3.4. VESTUARIO MASCULINO (CAPACIDAD: 20 PERSONAS).....	6
1.3.5. VESTUARIO MULTIUSOS. TAMAÑO SIMILAR A VESTUARIO FEMENINO.	6
Planta Alta	6
1.3.6. COCINA/OFFICE + MESA COMEDOR CON CAPACIDAD PARA 12 PERSONAS (PUEDE ESTAR EN PLANTA BAJA SI ES FACTIBLE).....	6



1.3.7.	SALA DESCANSO (JORNADAS PROLONGADAS)	6
1.3.8.	SALAS DE DESCANSO DE GUARDIAS:	6
1.3.9.	BAÑO MASCULINO CON DUCHA	7
1.3.10.	BAÑO FEMENINO CON DUCHA	7
1.4.	Otras dotaciones	7
1.4.1.	AULA:	7
1.4.2.	SALA MULTIUSOS	7
1.5.	Instalaciones	7
1.5.1.	CUARTO LIMPIEZA	7
1.5.2.	CUARTO CALDERAS	7
1.5.3.	CUARTO RACK Y COMUNICACIONES	7
1.6.	Zonas exteriores	7
1.6.1.	PARKING DE VISITAS: 5 PLAZAS (1 DE ELLAS PARA DISCAPACITADOS).	7
1.6.2.	PARKING ASFALTADO PARA VEHÍCULOS OFICIALES Y PARTICULARES DE LOS AGENTES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA PARCELA: 15 VEHÍCULOS	8
1.6.3.	LAVADERO DE VEHÍCULOS EN LA PARTE POSTERIOR DE LA PARCELA.	8
1.6.4.	ESPACIO PARA MESA EXTERIOR, CON TECHADO	8
1.6.5.	POSIBILIDAD DE CERRAMIENTO INTERIOR DE PARTE DE LA PARCELA PERIMETRAL	8
1.6.6.	VIALES	8



1. Espacios

INTERIOR DEL EDIFICIO

– PLANTA BAJA

1.1. Zonas de trabajo administrativo (Oficina)

Se prevé una dotación total de personal de 30 personas en los próximos años, entre la plantilla ordinaria de agentes forestales, personal administrativo y técnico.

El dimensionamiento de la zona de trabajo administrativo se realiza teniendo en cuenta el carácter rotatorio del trabajo entre los distintos turnos.

Los agentes forestales prestan servicio en 3 turnos rotatorios, de tal forma que siempre existe de servicio un turno de mañana, un turno de tarde y uno tercero librando. El turno de mañana y el de tarde coinciden durante el solape (30 minutos aprox.). A estos turnos se superpone la presencia de personal de guardia de 24 horas (2 agentes).

Entre este personal se encuentran los mandos: 1 Jefe de Comarca y 3 Jefes de Equipo.

Se cuenta con la presencia continuada de un administrativo en oficina en horario de mañana. Su puesto de trabajo deberá ubicarse en la zona más próxima a la entrada del edificio, a fin de facilitar la atención al público.

Por tanto, se contará con la presencia simultánea de al menos 8 personas en el turno ordinario de trabajo de lunes a viernes y en el fin de semana, y a estas se superponen las 2 que se encuentran realizando guardias de 24 horas y el administrativo. Por lo que se puede alcanzar una presencia simultánea de 11 personas.

Se trata de personal presencial, sin teletrabajo. Por lo que será preciso habilitar un total de 11 puestos de trabajo con ordenador (que comparten los distintos turnos) en una sala diáfana.

Es de reseñar que la no coincidencia del total de personal con motivo de la realización de turnos no obvia el hecho de que, a efectos de vestuario y almacenamiento de uniformidad y materiales, debe dimensionarse espacio suficiente para cada trabajador.

ENTRADA PRINCIPAL:

1.1.1. ANTESALA ZONA DE ESPERA/VISITAS

- Con capacidad para 4 sillas y un expositor (folletos, etc.)

1.1.2. ASEO FEMENINO SENCILLO

1.1.3. ASEO MASCULINO SENCILLO

Aseos preferiblemente exteriores para mejor ventilación



1.1.4. SALA CARGADORES/MOCHILEROS (JUNTO A ENTRADA)

- Columna para 25 cargadores TETRA.
- Taquillas mochilas para 25 mochilas de 30 litros.

1.1.5. OFICINA 1 – SALA DIÁFANA (PRÓXIMA A ANTESALA)

- 1 mostrador de atención al público. Puesto ofimático para administrativo de atención al público, junto al mostrador
- 8 puestos ofimáticos para agentes forestales, que se reparten en dos equipos de trabajo (turnos). La disposición de las mesas debe facilitar el trabajo en equipo. Los distintos turnos de agentes forestales comparten los ordenadores.
- 5 armarios grandes 100x200x50cm(AnxAIxFondo)
- 1 armario bandejas documentación 100x200x50cm (30 casilleros)
- 1 mesa para equipo TETRA y emisora PMR
- 2 mesas impresoras
- 1 fotocopiadora
- 1 espacio pizarra
- 1 mesa

El trabajo administrativo de los agentes consiste principalmente en la redacción de informes de investigación, atestados y tramitación de denuncias. El elevado grado de digitalización de procedimientos internos hace imprescindible la instalación de fibra óptica.

1.1.6. OFICINA 2 - (1 JEFE DE COMARCA – 3 JEFES DE EQUIPO)

- 1 despacho para Jefe de Comarca, preferentemente acristalado, con puesto ofimático y mesa supletoria. Para uso no compartido.
- 3 puestos ofimáticos para Jefes de Equipo, uso no compartido.
- 3 armarios grandes 100x200x50cm(AnxAIxFondo)
- 1 mesa impresora
- 1 espacio pizarra

1.1.7. SALA DE REUNIONES

- Mesa 12 sillas
- 2 estanterías 100x200x50cm)
- Espacio para pizarra

1.1.8. SALA ALMACÉN DE CUSTODIA ELEMENTOS POLICÍA



- 2 armarios grandes

1.1.9. SALA DE ARCHIVO (CONSUMIBLES, IMPRESOS, MATERIAL DE OFICINA Y OTROS RECURSOS), CON LLAVE

- 2 armarios grandes 100x200x50cm

1.1.10. DESPACHO CERRADO PARA TOMA DE DECLARACIONES/ MULTIUSOS (COMPARTIDO)

- 1 mesa para 4 personas

1.2. Zonas de almacenamiento

PARTE POSTERIOR DEL EDIFICIO

El acceso de los agentes forestales por la parte trasera de la instalación será el habitual al inicio y final de la jornada. El agente accede con su vehículo particular, aparca y pasa en primer lugar al vestuario, donde se cambia para ponerse el uniforme y de allí se desplaza a la zona administrativa de trabajo. Y viceversa al terminar la jornada.

Así mismo, esta será la entrada habitual cuando los agentes regresen de un servicio portando elementos como esquíes, animales en trasportines, herramientas, útiles sucios o en general elementos que deban dejar en la zona exterior o la interior de lavado, vestuario o almacenes correspondientes antes del acceso a oficina.

Así mismo, será el acceso principal para el personal de almacén que accede a la parcela, con una furgoneta alta, que deberá cargar y descargar periódicamente, por lo que deberá preverse espacio suficiente para que esta maniobra.

PUERTA DE ACCESO TRASERA.

Se precisa por lo antes explicado habilitar una puerta de acceso trasera, sería deseable puerta doble a fin de facilitar el trabajo de carga/descarga.

1.2.1. ZONA DE “SUCIO” (SALA CERRADA CON VENTILACIÓN EXTERIOR)

- Fregadero amplio
- Lavadora
- Zona secado
- Estantería 100x200x50cm



1.2.2. VESTUARIO DE “SUCIO”:

- Capacidad para 25 taquillas dobles de 50x200x50 (Incendios/Riesgos biológicos)
- 2 vestuarios con ducha (en caso de que no se puedan aplicar las duchas en los baños masculino y femenino de la planta de vestuarios/guardia deberían duplicarse).

1.2.3. ALMACÉN TRABAJOS INVERNALES:

- Capacidad para 25 taquillas para uso de material invernal
- Bancos

1.2.4. ALMACÉN TRABAJOS EN ALTURA:

- Capacidad para 8 taquillas
- 2 armarios grandes 100x200x50cm

1.2.5. ALMACÉN COMARCAL, CON DEPENDENCIAS INTERIORES

- Dependencia general/voluminosos (uso cotidiano comarca)
- Dependencia para productos químicos
- Dependencia arcones congeladores (riesgos biológicos): espacio para 2 arcones, armario y estanterías, decomisos. Ventilación exterior.

1.3. Zonas comunes de convivencia

Planta Baja

1.3.1. BAÑO MASCULINO COMPLETO DUCHA (COMUNICADO CON VESTUARIO MASCULINO)

1.3.2. BAÑO FEMENINO COMPLETO DUCHA (COMUNICADO CON VESTUARIO FEMENINO)

1.3.3. VESTUARIO FEMENINO (CAPACIDAD: 11 PERSONAS)



- 21 taquillas dobles de 50x200x50
- Bancos

1.3.4. VESTUARIO MASCULINO (CAPACIDAD: 20 PERSONAS)

- 40 taquillas dobles de 50x200x50
- Bancos

1.3.5. VESTUARIO MULTIUSOS. TAMAÑO SIMILAR A VESTUARIO FEMENINO.

- Serviría para absorber los excesos/defectos en la relación agentes masculinos/femeninos.

Planta Alta

1.3.6. COCINA/OFFICE + MESA COMEDOR CON CAPACIDAD PARA 12 PERSONAS (PUEDE ESTAR EN PLANTA BAJA SI ES FACTIBLE)

- Equipamiento cocina: nevera, fregadero, campana extractora, encimera con cajoneras inferiores, armarios superiores, espacio para manipulación de alimentos y microondas
- Espacio para 12 personas en mesa de comedor
- Ventana y extracción de humos

1.3.7. SALA DESCANSO (JORNADAS PROLONGADAS)

- Espacio para dos sofás en ángulo
- 1 mesa baja

1.3.8. SALAS DE DESCANSO DE GUARDIAS:

➤ Sala guardias 1

- Cama 90 cm
- Mesilla noche
- Mesa escritorio
- Silla
- Armario con perchero



➤ **Sala guardias 2**

- Cama 90 cm
- Mesilla noche
- Mesa escritorio
- Silla
- Armario con perchero

1.3.9. BAÑO MASCULINO CON DUCHA

1.3.10. BAÑO FEMENINO CON DUCHA

Deseable que los baños estén contiguos a las salas de guardias

1.4. Otras dotaciones

1.4.1. AULA:

- Capacidad para 25 personas, con espacio para pizarra y proyector

1.4.2. SALA MULTIUSOS

1.5. Instalaciones

1.5.1. CUARTO LIMPIEZA

- Armarios para material del personal limpieza
- Espacio para útiles

1.5.2. CUARTO CALDERAS

1.5.3. CUARTO RACK Y COMUNICACIONES

1.6. Zonas exteriores

1.6.1. PARKING DE VISITAS: 5 PLAZAS (1 DE ELLAS PARA DISCAPACITADOS).

- Si bien la atención al público no es una labor continua ni que genere una gran presencia de usuarios, sí que debe preverse la existencia de reuniones con usuarios externos y la labor de educación ambiental en aula la oficina comarcal, siendo un cometido ordinario de los agentes.



- Por lo que se requiere una zona de parking para visitas en la entrada a la oficina comarcal (frente a la fachada delantera). Si bien parece ser que esta parte de la parcela está afectada por una servidumbre de paso de la parcela contigua.

1.6.2. PARKING ASFALTADO PARA VEHÍCULOS OFICIALES Y PARTICULARES DE LOS AGENTES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA PARCELA: 15 VEHÍCULOS

- Posibilidad de techado para la dotación de un total de 15 vehículos máximo, siendo una plaza para furgoneta alta de reparto. Los vehículos de los agentes no deben ser visibles desde el exterior a fin de evitar posible vandalismo.
- Reservar espacio para enganche bicicletas, 1-2 motos.

1.6.3. LAVADERO DE VEHÍCULOS EN LA PARTE POSTERIOR DE LA PARCELA.

- Se precisa contar con un espacio para lavado de vehículos y otros elementos de uso habitual (transportines de fauna, etc.). Por tanto, con una toma de agua cercana.

1.6.4. ESPACIO PARA MESA EXTERIOR, CON TECHADO

1.6.5. POSIBILIDAD DE CERRAMIENTO INTERIOR DE PARTE DE LA PARCELA PERIMETRAL

- para uso de unidad canina o custodia provisional de animales (perrera).

1.6.6. VIALES

