



**FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL
ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

BD



ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
DENTRO DEL SECTOR 25 DEL PGOU.**

NOMBRE: PARTICIONES "E, F Y G" DE LA ZONA "B" DEL POLÍGONO -25.
CLASE DE SUELO: URBANO CONSOLIDADO.
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE UBICACIÓN DE USOS (1.995)

SUPERFICIE DE APLICACIÓN:..... PARTICIONES "E, F Y G".
MODALIDAD DE ORDENACIÓN:.... IV. REMISIÓN A ORDENANZAS ANTERIORES

OBJETIVOS:

-EL CAMBIO DE USO INDUSTRIAL, EN EL ÁMBITO QUE SE DEFINE COMO PARTICIONES "E, F Y G" DE LA ZONA-B DEL SECTOR-25 DEL PGOU, A USO COMERCIAL.

-LA HOMOGENEIZACIÓN DEL POLÍGONO-25, YA CONSTRUIDO Y EN SERVICIO, ASEGURANDO LA COHERENCIA Y COMPATIBILIDAD DE USOS EN EL CITADO SECTOR.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

De acuerdo al Convenio Urbanístico suscrito:

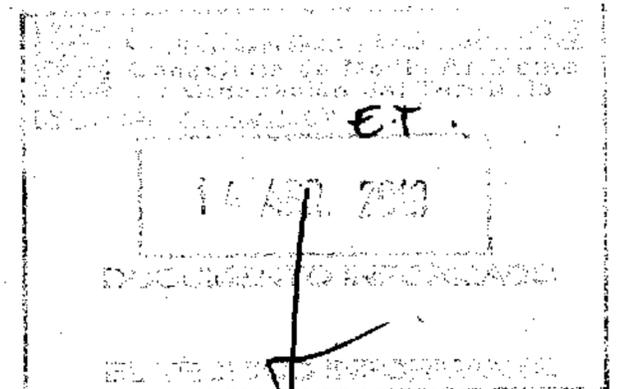
USO GLOBAL:..... **TERCIARIO**
CLAVE DE APLICACIÓN:..... **U.TER.OO.IV.**
SUPERFICIE:..... **19.649,00 m² s.**
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:..... **29.662,59 m² e.**

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DISTRIBUCIÓN DE USOS ASIGNADOS EN LAS

PARCELAS A Y B:..... **NORMAS DE LA ZONA**

USO CARACTERÍSTICO:..... **COMERCIAL**

USOS COMPLEMENTARIOS:..... **HOSTELERIA, OFICINAS**



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID
FECHA 25 Mayo 10
Madrid, 25 Mayo 10
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F Resolución 6 de Febrero de 2009)



BD

Con el fin de reforzar y ampliar las redes públicas y para compensar el impacto o sobrecarga que pueda suponer la puesta en uso de la operación urbanística pretendida, el promotor asume



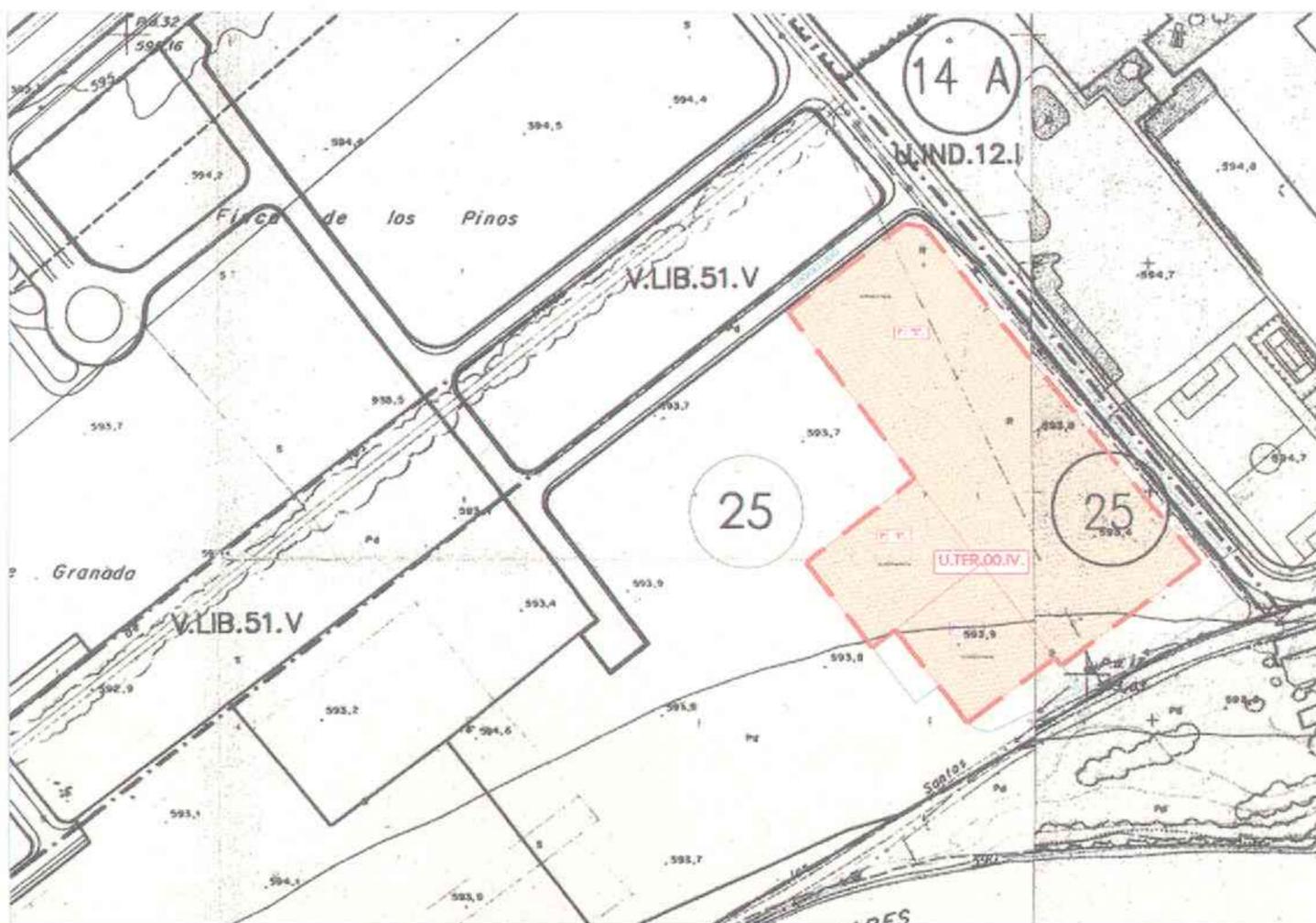
el compromiso de ejecutar las obras de urbanización necesarias para la mejora de la red viaria de accesos al Polígono 25.

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
DENTRO DEL SECTOR 25 DEL PGOU.

NOMBRE: PARTICIONES "E, F y G" DE LA ZONA "B" DEL POLÍGONO -25.
CLASE DE SUELO: URBANO CONSOLIDADO.
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE UBICACIÓN DE USOS (1.995)

SUPERFICIE DE APLICACIÓN:..... 19.649,00 m².
MODALIDAD DE ORDENACIÓN:.... IV. REMISIÓN A ORDENANZAS ANTERIORES

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO:



BD



OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.

Se incluyen con carácter normativo, las prescripciones derivadas de los informes Sectoriales, así como las medidas correctoras del Estudio de Incidencia ambiental.

CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.-

Cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Cumplimiento de las previsiones definidas en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario, así como las previsiones sobre el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre de cauces contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por encontrarse afectado por el LCI (Lugar de Interés comunitario) ES310001 Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, habrá de tener en consideración además de la Directiva 92/43/CEE, la Directiva la Directiva 97/62/CE y el Real decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio y los reales Decretos 1193/1998, de 12 junio y 1421/2006, de 1 de diciembre que lo modifican así como lo dispuesto sobre espacios protegidos de la Red Natura 2000 en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.(Pág. 3/8)

Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Sin perjuicio de lo que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo en los informes y autorizaciones preceptivas sobre las afecciones que se puedan ocasionar al Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y vista la documentación y el informe del Ente Gestor, Canal de Isabel II, de 10 de marzo de 2008, en relación con el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito de la Modificación Puntual al Sistema Integral de Saneamiento no supone afección al mismo.

Cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

BD



CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA D.G. DE PATRIMONIO DE LA CAM.-

El área objeto de la Modificación, se encuentra situada en el Área B de Interés Arqueológico del PGOU, que incluye amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos.

El art. 5.19.6 de la Memoria Urbanística del PGOU, establece que ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico precedido de la oportuna excavación que controlará toda la superficie afectada.

La excavación e informe arqueológico serán dirigidos y suscritos por Arqueólogo Colegiado, que deberá contar con el permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid.

Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente Certificado de Conformidad de las obras proyectadas en el Planeamiento vigente.

Será preceptivo someter el documento de planeamiento: "Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito del Polígono 25", a informe vinculante de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes.

**CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL
TAJO:**

Para los desarrollos posteriores, siempre que se afecte a un cauce público o desarrollen obras en su zona de policía será necesario obtener previamente la autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización se deberá aportar estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas.

Es de significar asimismo, que en relación con las aguas residuales generadas en el ámbito, se deberá tener en consideración que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

1.- Se autoriza al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, con CIF P28800500G, a ejecutar las obras de urbanización del Camino de los Afligidos, en el tramo comprendido entre las Calles Londres y Humanes, en zona de policía del río Henares, en el T.M. de Alcalá de Henares (Madrid).

2.- Las obras se ejecutarán de acuerdo a la documentación presentada y que obra en el expediente, en cuanto no resulte modificada por las presentes condiciones.

La Confederación Hidrográfica del Tajo podrá autorizar pequeñas variaciones que tiendan a su perfeccionamiento y que no impliquen modificaciones en la esencia de la autorización.

BD

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Área de Ordenación de Estudios

Servicio de Planeación y Supervisión de Proyectos



3º.- Las servidumbres legales podrán ser impuestas por la autoridad competente y en particular la de uso público DE cinco metros en la margen establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4.- Esta autorización es única y exclusivamente para construcción en zona de policía de cauces, siendo necesario solicitar nueva autorización para efectuar cualquier tipo de captación de aguas públicas, vertido de efluentes o realizar actividades similares no comprendidas expresamente en esta autorización.

5.- El interesado deberá dar cuanta de la terminación de los trabajos, pudiendo estar a cargo de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo su inspección y vigilancia, siendo de cuenta del autorizado las remuneraciones y gastos que por dicho concepto se originen.

6.- Esta autorización se otorga sin perjuicio del dominio público ni de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad y con la obligación de sustituir las servidumbres que pudieran ser afectadas o interceptadas. Será independiente, además, de las autorizaciones o licencias que deban ser otorgadas por las Autoridades Locales y Organismos competentes en materia urbanística.

7.- Esta autorización no lleva aneja servidumbre de paso por caminos o fincas particulares, ni tampoco el derecho a depositar en ellas o sus caminos escombros o materiales de ninguna clase.

8.- El autorizado queda obligado a cumplir, tanto en la construcción como en la explotación las disposiciones vigentes de la Ley de Pesca Fluvial para conservación de las especies, así como la legislación ambiental e industrial.

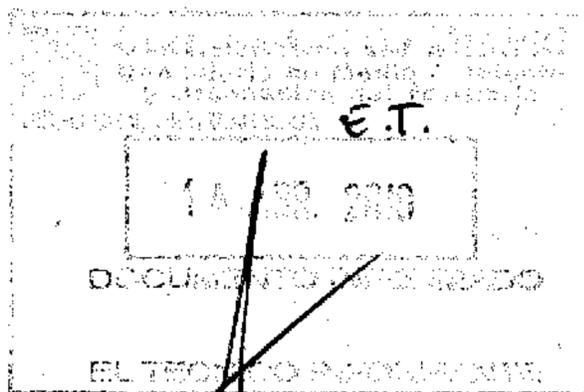
9.- Bajo ningún pretexto se depositarán materiales o escombros en la zona de dominio público prohibiéndose la tala o desmoche de ramas, arbustos o raíces en el cauce.

10.- La Confederación Hidrográfica del Tajo no responde de los daños que pudieran ser ocasionados a la obra ejecutada por causa de crecidas que se produzcan en el cauce, tanto ordinarias como extraordinarias.

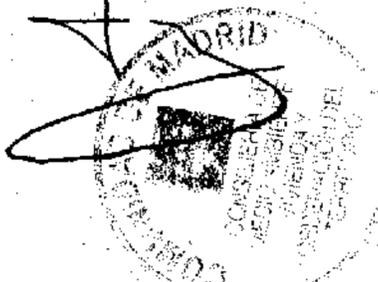
11.- Las obras deberán estar terminadas en el plazo máximo de DOCE MESES a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente autorización al peticionario.

12.- El incumplimiento de cualquiera de las anteriores condiciones, podrá dar lugar a la revocación de la autorización.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 20 Mayo 10 Madrid, 25 Mayo 10 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F Resolución 6 de Febrero de 2009)



BD



ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD