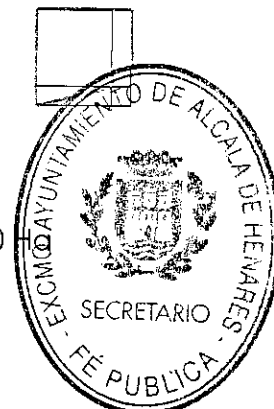


B	81 – Suelo de Protección Ecológica Simple	23.4250
C	83A – Suelo de Especial Protección Agropecuaria Ámbito de Ubicación De OTROS USOS	109,4294 Ha
	Superficie de la edificación: (ubicada en la Clave 83A)	10.854 m ²



El acceso a la zona especialmente delimitada para la ubicación de los usos tolerados y/o permitidos se realizará por el camino tradicional de acceso, convenientemente tratado. En el entorno de las edificaciones, se delimitarán espacios libres para ubicar determinadas actividades secundarias como son; aparcamientos, espacios libres, zonas ajardinadas etc.

ORDENANZAS REGULADORAS

En la zona regulada por la Clave 83A se delimita un espacio coincidente con el entorno de las actuales edificaciones donde se ubicarán el uso complementario previsto. La superficie de terreno delimitada para tal fin es de:

Zona de usos complementarios: 10,54 Has.

Esta superficie está contabilizada en la zona C correspondiente a la Clave 83.

Como ya hemos comentado, esta zona de uso complementario no supone alteración alguna para las superficies de cultivo pues al ser el entorno inmediato al actual complejo agropecuario no se ha dedicado al cultivo intensivo.

La edificabilidad correspondiente a esta clase de suelos no cultivables regulados por la Clave 83 es nula según se señala en la Ordenanza. No obstante este mismo documento establece la posibilidad de ser fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes del uso que pudiera autorizarse, sin superar en ningún caso los 2(dos)m² por cada 100(cien)m² de terreno.

ORDENACION URBANISTICA

La propuesta urbanística que se presenta, tiene por objeto la ubicación de determinados usos, siempre tolerables según las distintas Clases que afectan al ámbito, respetando las determinaciones previas que con carácter global el P.G.O.U. a prefijado.



Así en las zonas afectadas por las Ordenanzas Claves-80 y 81 no se prevén el asentamiento de ningún uso determinado de entre los tolerados previstos en cada una de ellas permitiendo exclusivamente y con carácter casi excepcional las actividades de caza y pesca.

El objetivo fundamental del documento elaborado, tiene por objeto la Ordenación del ámbito afectado por la Clave 83 y la previsión de la ubicación de algunos de los usos no agrícolas tolerables previstos.

En este sentido el Art. 6.29.7.f de la Clave 83 admite como uso tolerable la Hostelería en cualquiera de sus tres grupos es decir tanto los dedicados a restaurantes como a dependencias hoteleras de alojamiento. La intención de este documento es por tanto asignar una determinada edificabilidad en la zona correspondiente a dicha Clave 83, que permita la actividad de hostelería.

La edificabilidad correspondiente a esta clase de suelos, según se señala en la Ordenanza es nula sí bien pueden admitirse su umbral máximo de 2 m² por cada 100 m² de terreno.

Las zonas adscritas a cada una de las Claves de Ordenanza, son las siguientes:

ZONAS	CLAVES	SUP. Has
A	80. Suelo de Especial Protección Ecológica	215,6096 Has (2.156.096 m ²)
B	81. Suelo de Protección Ecológica simple	23,4250 Has (234.250 m ²)
C	83A. Suelo de Especial Protección Agropecuaria	109,4294 Has (1.094.294 m ²)
	Usos complementarios	10,5400 Has (105.400 m ²)

En la zona delimitada por la Ordenanza Clave 83A se configura un área específica para uso de hostelería, de manera que no interfiera con el resto de la Clave.

Se accederá a ella como al resto de la finca por el camino que atravesando el río a través del puente conecta con la ciudad a través del camino de las Esgaravitas al sur de polígono Terciario-Comercial 25.

Esta zona destinada a albergar usos tolerados y/o permitidos no solo sería suficiente para admitir las edificaciones existentes sino que libraría espacios libres para admitir estas actividades necesarias para el desarrollo de dicho uso (aparcamiento, carga y descarga, espacios libres, ajardinadas.... etc.)

Como se ha señalado el suelo no urbanizable no tiene aprovechamiento. No obstante el Ayuntamiento podrá regular un cierto aprovechamiento que no supere el porcentaje máximo establecido en la Ordenanza del P.G.O.U. que

para la zona donde se prevé instalar el uso de hostelería dentro de la Clave 83 A es de 2 m² cada 100 m² de terreno. La superficie construida actual es de 10854 m², lo que supone un índice del 0,99 m² cada 100 m² de terreno, muy lejos del tipo máximo que eventualmente se pudiera permitir.



CLAVE 80.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCION ECOLOGICA

Definición:

Regula los usos no agrícolas, en Suelo No Urbanizable, de edificios destinados a las explotaciones agrícolas; destinadas al mantenimiento del medio natural, instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o que sean de utilidad pública o de interés social, en los suelos de mayor interés ecológico del municipio, los cuales han sido identificados y descritos en las unidades ambientales 1-1 a 1-11.

Retranqueos:

Serán de 10(diez) metros a cualquier lindero de la finca.

Unidad mínima:

La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual ó superior a las 10 (diez) hectáreas.

Superficie de ocupación máxima:

No se fija.

Alturas de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Edificabilidad:

Por tratarse de Suelo No Urbanizable esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes al uso.

Usos pormenorizados de la edificación:

El uso característico de esta Clave es el definido en el apartado "Definición", de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado. Solo se podrá autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en Suelo No Urbanizable.



Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la Comunidad Autónoma de Madrid.

Los usos tolerables son el ocio y las actividades lúdicas y culturales, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también tolerables los usos al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así con la caza y la pesca.

a) Automóvil

Tolerable el grupo I, al servicio de otros usos (estacionamientos de vehículos en parques naturales, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.)

b) Residencial

Tolerable en grupo II, solo para servicios de guardería del territorio, y a razón de una vivienda por cada 100 (cien) hectáreas.

c) Industrial y Almacenaje

Prohibido en todos sus grupos.

d) Comercial

Prohibido en todos sus grupos.

e) Oficinas

Prohibido en todos sus grupos.

f) Hostelería

Prohibido en todos sus grupos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todos sus grupos.

h) Educativo

Prohibido en todos sus grupos.

i) Sanitario asistencial

Prohibido en todos sus grupos.

j) Religioso

Prohibido en todos sus grupos.

k) Deportivo

Prohibido en todos sus grupos.

l) Espacios libres y zonas verdes.

Tolerables los grupos I y II.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

Tolerables los tres grupos, en aquellos casos en los que, sin deterioro del medio ambiente, y previa redacción de los correspondientes estudio de impacto ambiental, sea demostrable su utilidad pública y social y la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines que se destina. Se exceptúan los campos de tiro, que quedan prohibidos.

n) Red viaria

Tolerable solo la de servicio a los usos implantados. No se permitirá el trazado de vías de comunicación a través de suelos regulados con esta Clave si no estuvieran previstos en este Plan General.





CLAVE 81.- SUELO DE PROTECCION ECOLOGICA SIMPLE

Definición

Regula los usos no agrícolas, en suelo No Urbanizable, de suelos que aún sin ofrecer ningún interés ecológico tan excepcional como los de la categoría anterior deben ser protegidos para salvaguardar las condiciones y características del medio natural que ofrece, en su conjunto el Glacis de Alcalá. Incluye las Unidades Ambientales 2-1 a 2-6

Retranqueos

Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca.

Unidad mínima

La mínima unidad sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual ó superior a las 10 (diez) hectáreas.

Superficie de ocupación máxima

No se fija.

Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Edificabilidad

Por tratarse de Suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes al uso.

Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.27.1; supone el mantenimiento del medio natural y la producción agropecuaria, siempre que quede subordinada al objetivo principal de protección del medio de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Sólo se podrá autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en Suelo No Urbanizable.



Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles sino únicamente de aquellos tolerables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la Comunidad Autónoma de Madrid.

Los usos tolerables son el ocio y las actividades lúdicas y culturales, siempre que se desarrolle a aire libre, y bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también tolerables los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

a) Automóvil

Tolerable al grupo I al servicio de otros usos (estacionamientos de vehículos en parques naturales, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.)

b) Residencial

Tolerable en grupo II solo para servicios de guardería del territorio y a razón de una vivienda por cada 25 (veinticinco) hectáreas.

c) Industrial y Almacenaje

Tolerable en 5ª categoría, solo si está ligado a las actividades propias de la industria agropecuaria, y dentro de las limitaciones que vengan impuestas por el CAM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación.

d) Comercial

Prohibido en todos sus grupos.

e) Oficinas

Prohibido en todos sus grupos.

f) Hostelería

Prohibido en todos sus grupos.

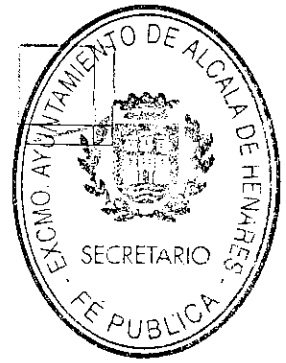
g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todos sus grupos.

h) Educativo

Prohibido en todos sus grupos.

i) Sanitario asistencial



Prohibido en todos sus grupos.

j) Religioso

Prohibido en todos sus grupos.

k) Deportivo

Prohibido en todos sus grupos.

l) Espacios libres y zonas verdes

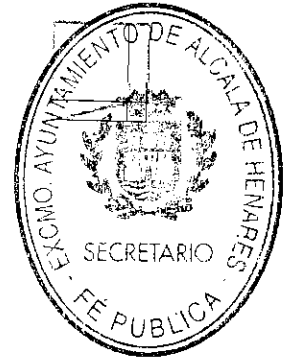
Tolerables en los grupos I y II

m) Infraestructuras y servicios públicos

Tolerables los tres grupos en aquellos casos en los que sin deterioro del medio ambiente sea demostrable a imposibilidad de realizar la instalación en otro lugar por carecer la alternativa de las condiciones orográficas de situación que pudieran hacer imprescindible el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina. Se exceptúan los campos de tiro, que quedan prohibidos. Para la instalación de los mencionados usos, se transmitirá el correspondiente Plan Especial.

n) Red viaria

Tolerable solo la red de servicio a los usos implantados. No se permitirá el trazado de vías de comunicación a través de suelos regulados con esta Clave si no estuvieran previstos en este Plan General.



CLAVE 83 A – SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA

Definición

Regula los usos no agrícolas y especialmente los usos tolerados, en Suelo No Urbanizable, en suelos de elevada fertilidad agraria, que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos actuales o potenciales. Incluye las Unidades Ambientales 4-1 a 4-6.

Retranqueos

Serán de 10(diez) metros a cualquier lindero de la finca.

Unidad mínima

La mínima unidad rústica sobre la que podría autorizarse una actuación tendrá una superficie igual o superior a las 3,5 (tres con cinco) Hectáreas.

Superficie de ocupación máxima

No podrá superar el 1 (uno) % de la superficie de la finca.

Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

Edificabilidad

Por tratarse de Suelo No Urbanizable, esta Clave posee una edificabilidad nula.

La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes al uso asignado, sin rebasar, en ningún caso, los 2 (dos) m² por cada 100 (cien) m² de parcela.

La edificabilidad que eventualmente pueda ser autorizada, destinada a usos tolerables no ligados directamente con la actividad agropecuaria, y especialmente el uso de hostelería, se concentrará en una zona que se destina a tal efecto, reseñada en el plano de Ubicación de Usos.

Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es de las actividades agropecuarias y del medio natural en su caso, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se permite la instalación del uso de Turismo Rural y Hostelería, exclusivamente en la zona delimitada por el Plan Especial.



a) Automóvil

Tolerable el grupo, a los servicios de otros usos (estacionamientos de vehículos, explotación agropecuaria, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc.)

b) Residencial

Tolerables en los grupos I, II y III cuando la actividad autorizada requiera este uso. En caso del grupo I, una vivienda cada 3,5 (tres coma cinco) hectáreas. Los otros dos grupos, sin limitación de camas para la unidad mínima de actuación, que será de la antedicha superficie, con independencia de que dicha limitación venga impuesta por el CAM.

c) Industrial y almacenaje

Tolerable en la 5ª categoría, solo si está ligado a las actividades propias de la industria agropecuaria, y de las limitaciones que vengan impuestas por el CAM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación.

d) Comercial

Prohibido en todos sus grupos.

e) Oficinas

Prohibido en todos sus grupos.

f) Hostelería

Tolerable en sus tres grupos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Tolerable el grupo IV para instalaciones relacionadas con el uso de hostelería.

h) Educativo

Prohibido en todos sus grupos.

i) Sanitario asistencial

Prohibido en todos sus grupos.

j) Religioso.

Alcaldía de Henares
SECRETARÍA GENERAL DE PLANEACIÓN DE TERRITORIO
21 SEP 2004 de 18
El Secretario General



Tolerable al grupo II

k) Deportivo

Prohibido en todos sus grupos

l) Espacios libres y zonas comunes

Tolerables en los grupos I y II

m) Infraestructuras y servicios públicos

Tolerables en todos los grupos.

n) Red viaria

Tolerable la de servicio a los usos implantados se evitara el trazado de vías de comunicación a través de suelos regulados con esta clave si no estuvieran previstos en este Plan General.

Una vez aprobado este Plan Especial, a fin de completar el Régimen urbanístico definido por el Plan General, se tramitará el correspondiente expediente de Calificación Urbanística de acuerdo con el artículo 147 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que por competencia corresponde a ésta

MADRID, MARZO DE 2002

LA PROPIEDAD

LA ORUGA S.A

EL ARQUITECTO

FERNANDO LOPEZ VAZQUEZ