

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

37**ALCALÁ DE HENARES**

URBANISMO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de fecha 11 de octubre de 2016 ha sido aprobado definitivamente el Plan de Sectorización, con ordenación pormenorizada, del Sector 104 del P.G.O.U.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 b) de la Ley 9/2001 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, se procede a la publicación de la normativa del presente Plan:

NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR 104

TÍTULO I

Normas de carácter general

Artículo 1. *Naturaleza.*—El presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada (P.S.O.P.) es un desarrollo del Plan General de Ordenación para obtener suelo urbanizable sectorizado.

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

Art. 2. *Interpretación de la Normativa.*—La interpretación del Plan de Sectorización, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

Las Normas del Plan de Sectorización se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la Memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En la interpretación del Plan de Sectorización prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos a la mejora de los espacios libres a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

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

Art. 3. *Adecuación a las determinaciones del Plan General.*—La propuesta de Normas e Instrucciones Urbanísticas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto de Urbanización, de la edificación y del uso de las edificaciones que se construyan en los terrenos que abarca el Plan de Sectorización son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares, si bien particularizadas y complementadas por este plan de Sectorización.

Art. 4. *Terminología de conceptos.*—A efectos de esta propuesta de Normas e Instrucciones Urbanísticas, la definición de los conceptos vertidos en las normas (solar, alineaciones, parcelas, etc.) tendrán el significado que se expresa en el vigente Plan General, complementado por este Plan de Sectorización.

Art. 5. *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*—El artículo 46.1.f) de la LSCM 9/2001 exige la existencia dentro de la documentación del Plan de Sectorización de unas “Normas e instrucciones urbanísticas”, diferenciando las que corresponden a la ordenación pormenorizada que, en su caso se establezca.

Puesto que el Plan de Sectorización incluye la ordenación pormenorizada del suelo del Sector, se añade a su contenido las Normas Urbanísticas establecidas en el artículo 49.e) respecto a los Planes Parciales.

El criterio de redacción de la normativa correspondiente, tanto al Plan de Sectorización como al Plan Parcial, parte de un respeto estricto y de la aplicación de las propias Normas del Plan General, únicamente complementadas por aquellos aspectos novedosos que sea necesario introducir fruto de la particularidad del propio desarrollo urbanístico del Sector.

1. Son determinaciones estructurantes del Plan de Sectorización:
 - a) La clase y categoría del suelo.
 - b) La definición gráfica y numérica de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas de niveles supramunicipal y general.
 - c) La delimitación del sector y el establecimiento de los usos globales:
 - La delimitación gráfica.
 - Uso global TERCIARIO.
 - d) La intensidad edificatoria máxima se prevé de 74.074,79 m²e que se destina para uso TERCIARIO calculada a partir de un coeficiente de edificabilidad sobre el suelo del Sector de 0,268804 m²/e/m²s.
 - e) El Sector 104 integra un área de reparto.
 - f) La iniciativa será privada.
 - g) El Sistema de Actuación será por Compensación.
 - h) Las Redes Públicas habrán de cumplir los estándares vigentes.
 - i) Objetivos y criterios para el desarrollo del Sector.
 - i.1) Objetivos:

El objetivo principal es el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructurante de la ordenación urbanística del Sector 104 necesarias para acometer la transformación urbanizadora del territorio del Sector.

La actuación del Sector 104 plantea, en adecuada correspondencia con la estructura urbanística prevista en el Plan General, la dotación de servicios, infraestructuras y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de la demanda propia de las actividades que en el sector se desarrollan y de las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio. La consecución de este objetivo principal conlleva el apoyo a la tendencia de especialización productiva de Alcalá de Henares en su vertiente de servicios terciarios en el llamado corredor del Henares. Complementariamente, se establecen como objetivos del Plan de Sectorización, los siguientes:

- Completar la ordenación urbanística general del municipio por el límite Oeste de su casco urbano.
- Prever la dotación adecuada de aparcamientos de uso público para los vehículos que utilicen de forma esporádica o continuada el Sector.
- Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, como herramienta para la gestión responsable de los recursos y para asegurar su transmisión a las generaciones futuras.
- Protección de los valores ambientales del municipio, potenciando los determinantes naturales del territorio, dando cabida a la tipología de terciario con una fuerte demanda, en la actualidad en Alcalá de Henares y en la Comunidad de Madrid.
- Fomentar y animar la acción conjunta de todos los agentes capacitados para intervenir en el desarrollo del Sector 104.
- Integrar el Sector 104 en la estructura urbanística general del municipio.
- Resolver el enlace con las infraestructuras ya existentes, de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y de telefonía y transmisión de datos.
- Ordenar las edificaciones y los usos en el Sector de forma que se respete el paisaje del entorno y se considere la nueva percepción que habrá de tenerse del territorio del Sector.
- Consideración en la ordenación de los paseos y las zonas verdes interiores del Sector.

i.2) Criterios:

Los criterios considerados para la evaluación de las posibles alternativas de ordenación urbana son:

- Configuración de una estructura territorial del municipio acorde con los fines y objetivos perseguidos por el Plan General y de forma coherente con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
- Minimización del impacto ambiental preservando adecuadamente el medio físico y el paisaje.
- Remate de la estructura urbana.
- Minimización de la inversión económica en infraestructuras buscando las condiciones favorables del terreno que permitan la construcción de las infraestructuras, servicios y edificios sin coste excesivo.
- Ordenación que permita la máxima versatilidad en la parcelación y la mayor economía en la urbanización.

2. Son determinaciones pormenorizadas las restantes.

TÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Art. 6. *Clasificación del Suelo.*—El suelo del Sector 104 está clasificado por el Plan General como suelo urbanizable no programado, por lo que, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera c) de la LSCM 9/2001, se le aplica el régimen urbanístico correspondiente al suelo urbanizable no sectorizado.

El uso global es TERCARIO.

Art. 7. *Planes Especiales.*—Para el desarrollo del Plan de Sectorización se establece la obligación de redactar un Plan Especial para el desarrollo específico del Sistema General adscrito (SGVE-F) conocido como Isla de los García de 116.839 m² (el 40 % de su total extensión), conforme las funciones establecidas en el artículo 50 de la LSCM 9/2001. Su contenido y la documentación se ajustará a lo establecido, respectivamente, en los artículos 51 y 52 de la LSCM 9/2001. El procedimiento, de aprobación de los Planes Especiales se regula en los artículos 59, 61, 62 y 63 de la LSCM 9/2001.

Art. 8. *Estudios de Detalle.*—El Plan de Sectorización se confecciona con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y habiendo alcanzado las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, si bien podrán formularse Estudios de Detalle siempre que abarquen manzanas completas con las funciones, límites y contenido establecidos en los artículos 53 y 54 de la LSCM 9/2001.

Art. 9. *Parcelaciones.*—En los Proyectos de Parcelación o en las parcelaciones que se contengan en el Proyecto de Reparcelación no se permitirán parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida en las Normas Zonales Particulares.

Art. 10. *Proyecto de Urbanización.*—La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructuras previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Proyecto podrá subdividirse en fases siempre que cada fase prevea, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.

El diseño de viario en el Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta la jerarquización viaria señalada en el Plano de este P.S.O.P. y cumplirá las condiciones de diseño especificadas en el P.G.O.U., en lo que sea de aplicación.

Art. 11. *Licencias.*—Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en la normativa del P.G.O.U.

Art. 12. *Calificación del Suelo: Zonas.*—El Plan realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas.

El Plan califica como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad y espacios libres, y de equipamientos y servicios, sean públicos o privados.

El Plan califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización

y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.

Se entiende por “zona” el ámbito continuo o discontinuo, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Art. 13. *División de las Zonas.*—El ámbito cubierto por este P.S.O.P. se ha dividido en zonas identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada en trama identificatoria y con los usos que se indican a continuación:

- Terciario (TER).
- Espacio Público Arbolado (Z.V).
- Equipamientos y Servicios Públicos (E.Q).
- Acceso Rodado (viario local) (V.L.).
- Redes Generales de:
 - Viario General (V.G.).
 - Sistema General (40 % del SGVE-F).
- Red Supramunicipal:
 - Zona L.I.C. (Lugar de Interés Comunitario, ribera del Río Henares) (LIC).

TÍTULO III

Normas de edificación

SECCIÓN 3.1

Parámetros y condiciones generales de la edificación

Art. 14. *Remisión al Plan General.*—A efectos de las Normas e Instrucciones Urbanísticas, la definición de los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno tendrán el significado que se expresa en el Título V de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Alcalá de Henares, salvo determinación específica en este Plan de Sectorización.

SECCIÓN 3.2

Medidas generales de protección del medio ambiente. Vías pecuarias y demás informes sectoriales

Art. 15. *Protección Vías Pecuarias.*—Si bien la Vía Pecuaria denominada “Colada del Vado de Safón a Lavapellejos” no forma parte del ámbito del Sector 104, al ser colindante a este en todo su lindero sur se deberán respetar las siguientes condiciones:

- En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (“Boletín Oficial del Estado” de 28 de agosto de 1998).
- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plazo de ordenación de zonificación escala 1:2.000 de este P.S.O.P, que deberá reflejar la vía pecuaria actual. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamientos urbanísticos, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:
 - a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - b) En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previando la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

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

- c) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación trazado.

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

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

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúa la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

El Proyecto de Urbanización deberá recoger en la zona de vías pecuarias lo siguiente:

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

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

Art. 16. Conservación de la Zona LIC.—El mantenimiento de la Zona LIC será asumida directamente por la Entidad Urbanística de Conservación que al efecto se constituya, o por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares si así lo estableciera. Por consiguiente la Comunidad de Madrid no será objeto de cargo alguno por tal concepto de mantenimiento o conservación de la Zona LIC.

Art. 17. Protección del Patrimonio Histórico.—Dado que el área de referencia se encuentra en una zona considerada de alto potencial arqueológico y paleontológico del P.G.O.U. de Alcalá de Henares (concretamente está incluida dentro de un Área de Protección Arqueológica C y la esquina NE dentro de un Área de Protección Arqueológica A y del Bien de Interés Cultural “Ciudad Romana de Complutum” Declarado con Categoría de Zona Arqueológica (Decreto 4/1992 de 6 de febrero de 1992) y además la Vía Pecuaria “Colada de Lavapellejos” cruza este ámbito por su extremo oriental, dirección NE-SW), conforme establece el Informe Sectorial específico “todas las obras que desarrolle el presente Plan, deben ser autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid”.

Durante la ejecución de las obras que genere el Proyecto de referencia se llevará a cabo una actuación arqueológica consistente en un seguimiento y control arqueológico de los movimientos de tierra, según la Resolución del Director General de Patrimonio Histórico de 12 de noviembre de 2010 (Ref. salida 03/367801.9, 15 de noviembre de 2010).

Para llevar a cabo esta intervención arqueológica, se solicitará permiso de actuación arqueológica y se presentará proyecto al efecto, por otra parte de la propiedad y el arqueólogo, dirigido a la Dirección General de Patrimonio Histórico.

La existencia no descubierta hasta el momento de algún bien susceptible de acogerse a la protección prevista por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse a la Dirección General de Patrimonio Histórico para garantizar su protección y cautela. En su caso, será de aplicación el artículo 8.3 de la citada norma autonómica. Por otro lado si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos será de aplicación lo previsto en el artículo 43.2 de la misma Ley.

Art. 18. *Protección de incendios.*—Se dará cumplimiento al Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico SI: Seguridad en Caso de Incendio. Asimismo, en materia de seguridad industrial, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios de los Establecimientos Industriales.

Art. 19. *Vertidos.*—Se dará cumplimiento al Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2006-2016, así como a las medidas correctoras propuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en su Anexo VI “Estudio de Generación y Gestión de Residuos Urbanos”.

Art. 20. *Vertidos líquidos en general e industriales.*—La red de saneamiento será del tipo “separativa” (dos redes, una para fecales y otra de pluviales) y a la red de pluviales se le dotará de un tanque de tormentas.

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades terciarias deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Todos los vertidos líquidos (aguas pluviales) que se pudieran producir a cauce público contarán con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que contemplará, lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

En ningún caso, las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquiera otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del Sector 104 que conducirá dichas aguas hasta la red de colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter directamente a un cauce público. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Se dará cumplimiento a la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Art. 21. *Protecciones Específicas respecto al Río Henares.*—Se habrán de tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización que se elabore “las especificaciones” recibidas en los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo, todas las cuales han de darse aquí por reproducidas con carácter normativo así:

- Podrá ampliarse la zona de policía, si fuera necesario.
- Habrá de tenerse en cuenta y coordinarse con las actuaciones previstas en el Proyecto de Acondicionamiento de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- La resolución de los efectos de instalación de la mota prevista pueda tener hacia la margen izquierda del río.
- Será preciso obtener la Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para las actuaciones de desarrollo.

Art. 22. *Contaminación acústica y vibratoria.*—Se dará cumplimiento al Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al Ruido, del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Art. 23. *Protecciones Específicas Medioambientales.*—En el desarrollo de este PSOP, deberán cumplir las siguientes condiciones específicas establecidas por el Informe Definitivo de Análisis Ambiental:

- Exigencia de solicitar al Canal de Isabel II la autorización de la conexión a la red de saneamiento.
- Exigencia de disponer en cada área edificable de dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

- Exigencia de contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo para barrera (mota o caballón) para proteger las posibles avenidas del Río Henares.
- Exigencia de que se emplearán preferentemente especies vegetales, de bajos rendimientos hídricos y se limitarán, en lo posible, las superficies destinadas a cubrir. Exigencia de cumplir las condiciones del Informe Definitivo de Análisis Ambiental y recomendaciones incluidas en los estudios ambientales que forman parte de la mediante césped o pradera ornamental. Todo ello al objeto de reducir el volumen de agua a utilizar.
- Exigencia en el caso de implantación de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/20058, de 14 de enero por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Se protegerá la visualización de la ribera del Río Henares. Prohibiéndose la colocación de antenas de telefonía móvil, torres, carteles o anuncios en la zona que funciona como límite visual de la indicada ribera, concretamente en la Zona LIC (LIC) y en la Zona Verde (ZV) colindante.

Art. 24. *Infraestructuras.*

- Carreteras Accesos al Sector.

Las infraestructuras viarias necesarias deberán desarrollarse en proyecto específicos completos, que incluirán la modificación de la señalización existente, y serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras viarias necesarias deberán ser sufragados íntegramente por los promotores correspondientes (artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 8 de junio de 1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límites establecidos en el referido Decreto.

Dado que el informe de Carreteras se emite únicamente a los efectos interesados por el solicitante, ello no implica que a la vista del proyecto definitivo, que habrá de redactar su titular con mayor detalle e incluyendo las actuaciones mencionadas en el tan citado informe se requiera nuevo informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

El planeamiento urbanístico que se continúe tramitando en desarrollo del Plan de Sectorización, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General.

- Tendidos eléctricos: Se dará cumplimiento a los requisitos contenidos en el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Centros de transformación: Los centros de transformación, a que hace referencia el artículo 53.7 del Reglamento de Planeamiento Estatal, se ubicarán en los lugares que al afecto se señalen en el Proyecto de Reparcelación con sujeción a las siguientes condiciones: coherencia con los esquemas de redes incorporados en este P.O.S.P.; en caso de implantación sobre rasante, en espacios libres y contando con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad; en caso de implantación bajo rasantes, en espacios libres. Se dará cumplimiento al Real Decreto 2223/2008, por el que se aprueba el re-

glamento sobre condición técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

Se dará cumplimiento al Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que puedan implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, así como las medidas correctoras propuestas sobre protección de la fauna en el Estudio de Incidencia Ambiental.

- Evacuación de humos: Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Art. 25. *Salud pública*.—Los desarrollos urbanísticos se ajustarán a lo especificado en el ámbito normativo competencial de la Consejería de Sanidad y lo expresado en el artículo 8.1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas del Medio Ambiente.

SECCIÓN 3.3

Condiciones generales comunes a todas las zonas

Art. 26. *Condiciones de volumen*.—El Plan de Sectorización limita la superficie edificable en el Sector mediante la conjunción de parámetros de edificabilidad total de los usos lucrativos en 74.074,79 m² edificables, y las condiciones de altura máxima y ocupación del suelo.

Art. 27. *Altura máxima sobre rasante*.—Se establece para cada uso en la Norma Zonal correspondiente.

Art. 28. *Reserva obligatoria de plazas de estacionamientos*.—Con carácter obligatorio para todas las zonas, se establece la dotación de una plaza y media (1,50) por cada cien metros cuadrados (100 m²) de edificabilidad.

TÍTULO IV

Régimen de usos

Art. 29. *Correspondencia con el Plan General*.—A efectos de las Normas e Instrucciones Urbanísticas, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos será la que se expresa en el Título V, capítulo 2. Condiciones Generales de Uso de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de Alcalá de Henares con las especificaciones de carácter prioritario que se establecen en este documento del Plan de Sectorización.

Las Condiciones Generales de uso en la edificación del Plan General establecen el régimen de los siguientes usos:

- Usos del Automóvil.
- Uso Residencial.
- Uso Industrial y Almacenaje.
- Uso Comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso Hotelero y Hostelero.
- Uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.
- Uso Educativo.
- Uso Sanitario-Asistencial.
- Uso Religioso.
- Uso Deportivo.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Uso de Infraestructuras y Servicios Públicos.
- Uso de la Red Viaria.

En cualquier caso se estará a lo que disponga la Normativa zonal aplicable a cada caso.

Art. 30. *Usos de la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización*.—El ámbito del Sector 104 queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se defi-

ne en el presente título, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en los planos de Ordenación en desarrollo de los usos establecidos en el Plan General:

- Uso de Servicios Terciario (TER): Es el uso que corresponde a los espacios cuya finalidad es la prestación de servicios al público a los ciudadanos y las empresas u organismos tales como los servicios de alojamiento temporal, hostelería, comercio administración, gestión, intermediación financiera u otros similares, sede de empresas, estudios o despachos profesionales, centros de educación no reglada, actividades basadas en nuevas tecnologías cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos y sistemas informáticos y de investigación y desarrollo. En general actividades de equipamientos privados, oficinas y comercial.
- Uso de Espacios libres y Zonas Verdes (Z.V.): Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias al servicio de la salubridad, recreo y esparcimiento de la población; a la protección y aislamiento de las vías de la red principal o de las zonas y de los establecimientos que lo requiera, y a conseguir una mejor composición estética de la ciudad. Se incluye en este uso la categoría de Reserva de Viario, como espacio para la protección y acondicionamiento del sistema viario, que podrá ser utilizado para dotar de acceso viario a calles, vías y parcelas.
- Uso de Infraestructuras y Servicios públicos (EQ): Corresponde a los servicios urbanos de diversa índole que la administración presta a los ciudadanos, bien directamente, bien a través de concesionarios o de otros sistemas similares.
- Uso de la Red Viaria (V.L.) o (VG): Es el uso que corresponde a los espacios destinados al movimiento de las personas y de los vehículos, y a través del cual se establece la conexión de los demás usos entre sí.
- Uso de LIC (LIC): Es el uso que corresponde a los espacios ocupados por el LIC.
- Uso del Sistema General Exterior SGVE-F (Isla de los García): Es el uso correspondiente al Sistema General Exterior, uso que se determinará en un Plan Especial a desarrollar posteriormente.

TÍTULO V

Ordenanzas (normas zonales particulares)

SECCIÓN 5.1

Definición de las zonas

Art. 31. *Definición.*—La Normativa particular específica de aplicación en cada una de las áreas de usos homogéneos que se califican en el Plan de Sectorización, es la que se establece en las Normas Zonales Particulares y dichas áreas aparecen grafiadas en el plano de ordenación pormenorizada.

SECCIÓN 2.^a

Ordenanzas de la Zona Terciario

CUADRO REFERENCIA DE CLAVES (TER)

CLAVES	RETRANQUEOS (Frente-Resto)		PARCELA (Mínima)	FRENTE (Mínimo)	OCUPACIÓN (Máxima)	ALTURA (Metros)	EDIFICACIÓN (Máxima)
TERCIARIO	10 m	5 m	2.000 m ²	20 m	50%	12,00 m.	0,9169 m ² /m ²

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

Art. 32. *Definición.*—Regula el uso del Sector 104 bajo el concepto de Zona TERCIARIO en los que se engloban los usos Pormenorizados de Oficinas, Comercial y Equipamientos Privados que se desglosan a continuación. Siendo su construcción en edificio exclusivo con ocupación parcial del solar y retranqueo a todos sus linderos. Los Usos Pormenorizados del TERCIARIO (Oficinas, Comercial y Equipamiento Privados) podrán conformar y distribuirse en la proporción que se considere pero el Uso comercial no podrá superar el 50 % de la totalidad del límite de la edificabilidad del Sector, a fin de evitar que se convierta en Uso Único o Característico por exclusión de los otros.

Los usos de Oficinas, comercial y equipamientos constituidos en característicos podrán consumir de manera individual o combinada entre ellos, la totalidad de la superficie edificable en una parcela o en una zona de ordenanza.

Art. 33. *Usos característicos.*—El uso TERCIARIO se desglosa en los siguientes Usos Característicos:

33.1. Uso OFICINAS:

- Definición: Se define como uso Oficinas cualquier tipo de actividad privada pública, de carácter administrativo; financiero; profesional; despacho privado; centro de investigación, de tratamiento y transmisión de datos; intermediarios de comercio, viales, transporte, alquileres; servicios; bancos e instituciones financieras, de seguros, así como cualquier otra actividad admitida dentro del tráfico mercantil o privado. La presente numeración no tiene carácter limitativo sino tan solo mero carácter enunciativo.
- Grupos: Los grupos I y II en situación G, según los artículo 5.7.2 y 5.2.11 de las Normas del PGOU.

33.2. Uso COMERCIAL:

- Definición: Se define como uso Comercial de minorista y/o mayorista de cualesquiera mercancías y servicios, incluidos las sucursales bancarias y demás entidades financieras. Este uso no podrá superar el 50 % de la edificabilidad del Sector.
- Grupos: Los grupos II, III, IV, V, VI y VII, según el artículo 5.6.2 de las Normas del P.G.O.U.

33.3. Uso de EQUIPAMIENTO PRIVADOS: Se entiende por equipamientos los siguientes usos:

33.3.1. Uso AUTOMÓVIL:

- Definición: Se definen como usos del automóvil los destinados a estancia y el servicio de vehículos automóviles de cualquier clase.
Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de automóviles, talleres de reparación, engrase y lavado.
Se habrá de cubrir la reserva obligatoria de estacionamientos de una plaza y media (1,5) por cada 100 m² construidos.

Los grupos I, II, III, IV, V, VI, VII y IX, en situaciones A y G según los artículo 5.3.2 y 5.2.11 de las Normas del P.G.O.U.

33.3.2. Uso HOTELERO Y HOSTELERO:

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

Los grupos I, II, III y IV, en situación A,G y H según los artículo 5.8.2 y 5.2.11 de las Normas del P.G.O.U.

33.3.3. Uso SOCIO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIONES:

- Definición: Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados a centros de ocio, dedicados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de las actividades socioculturales, de recreo y prestación de servicios públicos de interés social. Se incluyen las actividades de salas de cine, otros espectáculos y servicios recreativos.
- Grupos: Los grupos I,II,III y IV, en situaciones A, G y H según los artículo 5.9.2 y 5.2.11 de las Normas del P.G.O.U.

33.3.4. Uso EDUCATIVO:

- Definición: Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos o privados que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.
- Grupos: Los grupos I, II, III, IV, V y VI en situación A, G y H según los artículo 5.10.2 y 5.2.11 de las Normas del P.G.O.U.

33.3.5. Uso SANITARIO-ASISTENCIAL:

- Definición: Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y/o al alojamiento de enfermos, y otras modalidades de asistencia asimiladas.
- Grupos: Los grupos I, II y III, en situaciones A, G y H según los artículos 5.11.2 y 5.2.11 de las Normas del P.G.O.U.

33.4. Uso BAJO RASANTE: En la edificación bajo rasante solo se destinarán a garajes, almacenes, vestuarios y cualquiera otra área de servicios accesorios que no supongan la estancia prolongada de personas. En todo caso se realizarán estudios precisos para que la edificación no afecte a posibles cursos hidrológico subterráneos.

Art. 34. *Alineaciones.*—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas.

Art. 35. *Retranqueos.*—Serán de 10 (diez) metros de la alineación oficial al frente de solar y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control e información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad. Dejando siempre un paso expedito para vehículos de emergencia de 3,50 metros libres a cada lindero.

Art. 36. *Parcelas mínima y máxima.*—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.000 (dos mil) m².

La parcela máxima no se limita.

Art. 37. *Frentes de parcela.*—El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 20 (veinte) metros. No se fija el frente máximo.

Art. 38. *Superficie de ocupación máxima.*—Será del 50 (cincuenta) % de la superficie de la superficie de la parcela.

Art. 39. *Alturas de la edificación.*—La altura máxima de la edificación será de doce metros (12,00 m), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. El número máximo de plantas será de tres más ático. Por encima de dicha altura, y con un máximo de quince metros (15,00 m), solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 10 % de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Art. 40. *Edificabilidad.*—Será de 0,9169 nueve mil ciento sesenta y nueve diezmilésimas de metro cuadrado edificable por metro cuadrado (m²/m²) de parcela neta.

Art. 41. *Usos compatibles y prohibidos de la edificación.*

41.1. Usos Compatibles:

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

- a) Industrial y almacenaje: Compatible la segunda (2.^a) categoría, en situación G. Prohibido en los demás casos.
- b) Deportivo: Compatible el grupo I y II en situaciones A y G. Prohibido en todos los demás casos.
- c) Espacios libres y zonas verdes, infraestructuras (red viaria) o servicios públicos.
- d) Centros de Transformación y otras infraestructuras precisas.

Estos usos Compatibles podrán coexistir con el Uso Terciario (los pormenorizados del artículo 37) pero no podrán superar el 25 % de la edificabilidad de la parcela en cuestión. Esto es, el Uso Compatible no podrá superar la cuarta parte de la edificabilidad asignada a la parcela.

41.2. Usos Prohibidos: Los restantes no especificados.

SECCIÓN 3.^a

Ordenanzas de la Zona de Equipamientos y Servicios (EQ)

Art. 42. *Definición.*—Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos y dotaciones públicas municipales en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por sus linderos.

Art. 43. *Alineaciones.*—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las Ordenanzas.

Art. 44. *Retranqueos*.—Serán de 5 (cinco) metros de la alineación oficial al frente del solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 45. *Parcela mínima*.—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) metros cuadrados (m²).

Art. 46. *Frentes de parcela*.—El frente mínimo será de 20 (veinte) metros. El frente máximo no se fija.

Art. 47. *Superficie de ocupación máxima*.—Será del 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

Art. 48. *Alturas de la edificación*.—La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. El número de plantas máxima será de tres más ático. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Art. 49. *Edificabilidad*.—Será de 1 (uno) metro cuadrado edificable por metro cuadrado (m²/m²) de parcela neta.

Art. 50. *Usos pormenorizados de la edificación*.—El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 42, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación:

- a) Automóvil. Compatible el grupo I para cubrir la dotación de estacionamientos de 1,5 plazas por cada 100 m² de edificabilidad.
- b) Industrial y almacenaje. Compatible la categoría 2.^a, en situación G. Cuando se trate de un servicio público del tipo de vivero de empresas o similar.
- c) Comercial. Característico el grupo V, en situación G, solo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Oficinas. Característico el Grupo II, siempre que se trate de dotaciones públicas de vivero de empresas o similar.
- e) Hostelería. Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, como parte del programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Característico en grupos I, II y III, situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Educativo. Característico en grupos I, II y II, en situaciones F y G.
- h) Religioso. Característico en grupos I y II, situaciones A y F.
- i) Sanitario Asistencial. Característico en todos sus grupos.
- j) Deportivo. Característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.
- k) Infraestructuras y servicios públicos. Característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación H; y el grupo III, en situación E. Prohibido en todos los demás casos.
- l) Espacios libres, Zonas verdes y red viaria. Compatible en todos sus usos.
- m) Centros de transformación y otras infraestructuras precisas. Como uso compatible.

Los restantes usos no especificados están prohibidos.

SECCIÓN 4.^a

Ordenanzas de Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV)

Art. 51. *Definición*.—Regula las áreas de uso público permanentemente destinado al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que se autoriza la construcción de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados. Todo ello conforme a lo establecido en el PGOU.

Art. 52. *Condiciones*.—Sus condiciones particulares corresponden con las establecidas en el capítulo 22, clave 50 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares al que se remite íntegramente en todos sus apartados (alineaciones, retranqueos, parcela mínima, edificabilidad, usos, etc.).

Art. 53. *Otras Condiciones Ambientales.*—Además de lo establecido en el P.G.O.U., en virtud del informe de Evaluación Ambiental:

- Se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- Se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zona de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas y una instalación de detectores de humedad en el suelo.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se delimitarán y tratarán las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter y, en especial, de los elementos lineales de protección de las infraestructuras. Solo podrán clasificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas de sensibilidad acústica tipo II, levemente ruidosas, según lo establecido en el Decreto 78/1999 de Ruido de la Comunidad de Madrid.

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

- Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente las zonas verdes. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo de no superará los 12 meses.

SECCIÓN 5.^a

Ordenanza de la zona: infraestructuras de comunicaciones y servicios urbanos-viario (VG) o (V.L)

Art. 54. *Definición y carácter.*—Áreas sobre las que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionadas y aquellas instalaciones que tienen como fin su servicio.

Art. 55. *Condiciones sobre el volumen.*—Las únicas edificaciones permitidas son las cubiertas de carácter exento que cubran las paradas de autobuses en las aceras y quioscos de periódicos O.N.C.E. y de helados y chucherías o similares.

Art. 56. *Condiciones estéticas y compositivas.*—Las edificaciones permitidas se harán de tal manera que no imposibiliten el normas funcionamiento del elemento en que se sitúan y que no supongan una actuación agresiva al paisaje al área urbana en la que se inscriban debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

Se fomentarán las plantaciones de especies autóctonas como filtro entre las infraestructuras viarias y el resto de la ordenación.

SECCIÓN 6.^a

Ordenanza de la Zona LIC (lugar de interés comunitario) (LIC)

Art. 57. *Definición.*—Regula las áreas afectadas por el LIC-ES 3110001 “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares”, cuyo destino es de “Espacio Protegido” para la preservación de sus valores naturales y medioambientales, conforme a lo establecido y regulado en el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, de Consejo de Gobierno (de la Comunidad de Madrid), por el que se declara Zona Especial de Conservación el lugar de importancia comunitaria (LIC) “Cuenca de los Ríos Jarama y Henares” y se aprueba el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2.000 de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada “Estepas cerealistas de los Ríos Jarama y Henares” y de la Zona Especial de Conservación denominada “Cuencas de los Ríos Jarama y Henares”.

Art. 58. *Edificabilidad y condiciones.*—En todos los aspectos referentes a los usos y las condiciones de los mismos, su edificabilidad y resto de cuestiones referentes será de plena y directa aplicación el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno de la comunidad de Madrid, que establece:

Zona A. Conservación prioritaria.

Esta zona viene determinada por la existencia de hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat, o por la presencia frecuente de especies faunísticas de interés europeo para la conservación, es decir, incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves o en el Anexo II de la Directiva Hábitat.

Estas áreas se caracterizan por la existencia de cultivos de cereales de secano, así como, encinares, bosques de galería retamares, aulagares y prados húmedos mediterráneos. Se incluyen en esta zona los medios fluviales del Espacio Protegido y la vegetación de ribera y freatófita por ser de interés comunitario de conservación y por dar cobijo a importantes poblaciones de fauna acuática y forestal. Además, incorpora las formaciones de matorral, que albergan poblaciones abundantes de conejo, especie clave en la cadena trófica de numerosas rapaces y otros grupos faunísticos...

El objetivo prioritario en esta zona es la conservación de las poblaciones de fauna y de sus hábitats. Para ello, será preciso el mantenimiento y mejora de los usos tradicionales del suelo, que han contribuido a los valores por los que se ha declarado este espacio y, en particular, de los cultivos cerealistas de secano, mediante la aplicación de medidas agroambientales dirigidas a la conservación y protección de la avifauna esteparia asociada. Se debe tener especial atención con los calendarios y métodos de realización de las labores agrícolas para no perjudicar a la fauna.

También es prioritaria en esta zona la conservación de los tipos de hábitats naturales de la Directiva Hábitats y de otras masas forestales, además de la mejora de los ecosistemas asociados a los cursos fluviales...

Regulación de usos, aprovechamientos y actividades según la zonificación.

De acuerdo a los objetivos de conservación y a los valores naturales descritos en la zonificación se hace necesaria la regulación de los usos, aprovechamientos y actividades que se desarrollen en el Espacio Protegido con el fin de que se realicen de una forma compatible con la preservación de los valores naturales que dieron lugar a su declaración. Además de este fin, la regulación deberá tender a la sostenibilidad en el desarrollo socioeconómico de lugar, potenciando los usos tradicionales que en buena parte dieron lugar a los actuales valores ambientales del área. Para ello se establecen tres categorías posibles de regulación para cada uso, aprovechamiento o actividad, en relación al cumplimiento de los objetivos y determinaciones de este Plan. Todo ello, sin perjuicio de lo que, en razón de cada actividad establezca la normativa sectorial de aplicación.

Compatible.—De acuerdo con los objetivos del plan, se define como uso aprovechamiento o actividad tradicional o de nueva implantación en el área que no resultan lesivos para los recursos y valores naturales que dieron lugar a la declaración del lugar, Según los casos podrá ser precisa la elaboración de informes y/o autorizaciones de acuerdo a la normativa sectorial vigente de aplicación.

Incompatible.—Será aquel uso, aprovechamiento o actividad que de llevarse a cabo en el ámbito del Espacio Protegido provocaría un impacto negativo inasumible sobre los recursos y valores naturales en el lugar, y que, en consecuencia, debe ser prohibido por resultar incompatible con los objetivos de conservación del Plan.

Valorable.—Se define valorable aquel uso, aprovechamiento o actividad que, aun produciendo impactos negativos sobre los recursos y valores naturales del Espacio Protegido, en ciertas circunstancias su impacto puede llegar a ser asumible, por lo que podrán ser objeto de autorización expresa por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio tras un análisis de sus posibles afecciones y alternativas. En todo caso, se deberán establecer las medidas correctas oportunas que garanticen los objetivos de conservación del Plan de Gestión, y en el caso de que no sea así, dicha autorización podrá ser suspendida o denegada.

En virtud de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, El Plan de Gestión determina las medidas adecuadas para mantener en un estado de conservación favorable y los hábitats, ecosistemas, especies y demás valores naturales del Espacio Protegido, para lo que se establecen limitaciones generales y específicas en rela-

ción con los usos y actividades, en función de las distintas zonas que se establecieron y definieron.

En los apartados siguientes se regulan los usos, aprovechamientos y actividades compatibles, incompatibles o valorables en cada una de las zonas definidas en el Plan de Gestión.

Por no tratarse de una relación exhaustiva de usos, aprovechamientos y actividades, para aquellos casos que no sean citados expresamente en el Plan de Gestión, quedará a criterio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio Protegido, y particularmente sobre los hábitats y las especies de interés comunitario existentes.

Zona A: Conservación Prioritaria.

Usos, aprovechamientos y actividades compatibles.

Se permiten los siguientes usos, aprovechamientos y actividades sin perjuicio de la necesidad de los oportunos permisos y autorizaciones en función de la aplicación de la legislación vigente:

- La conservación, rehabilitación y mejora de las instalaciones e infraestructuras con finalidad agropecuaria, forestal y de gestión del Espacio (entendiendo por tal las actuaciones que estén relacionadas directamente con los objetivos marcados para dicho espacio), sin que suponga aumento de volumen edificado y destinadas a dar servicio a usos y actividades que se establezcan en el presente Plan como compatibles con la conservación del Espacio, de acuerdo con los artículos 28 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid sus modificaciones.
- Las explotaciones extractivas mineras preexistentes con título vigente y en las condiciones previstas en el apartado 5.1 del Plan de Gestión.
- Las actividades industriales preexistentes, y las mejoras que estas puedan acometer para disminuir su impacto ambiental.
- Las actividades agropecuarias que tradicionalmente se han venido desarrollando en la zona y colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de sus valores naturales, incluso los regadíos preexistentes.
- Los usos conservadores y regeneradores del suelo que sean compatibles con la conservación y protección de la vegetación natural, seminatural y el paisaje.
- La utilización de fertilizantes químicos.
- La siembra de parcelas de alfalfa u otros cultivos de interés para la conservación de la avifauna esteparia, si ello no conlleva la creación de grandes regadíos o cambios relevantes para la conservación de los hábitats de la especie.
- Los tratamientos fitosanitarios, cuya selectividad y categoría toxicológica no afecten sustancialmente al medio y especialmente a la avifauna esteparia.
- La ejecución de proyectos de concentración parcelaria.
- La ganadería extensiva, siempre que no supere la capacidad de carga del territorio, y las explotaciones preexistentes de ganadería intensiva.
- La actividad cinegética conforme con la normativa sectorial vigente.
- La pesca conforme con la normativa sectorial vigente.
- Los trabajos de limpieza y retirada de residuos en los cauces fluviales.
- La recogida y recolección de hongos o plantas silvestres que no estén catalogadas. En el caso de las catalogadas, dichas actividades se podrán realizar con fines científicos, debiéndose contar para ello con la autorización de la Administración ambiental competente.
- Los trabajos de gestión forestal, como los tratamientos selvícolas, fitosanitarios, biológicos, preventivos y de extinción de incendios y otros necesarios para la conservación aprovechamiento y mejora de las formaciones vegetales existentes, incluidos los tendentes al mantenimiento de las formaciones arbustivas y desarrollo de las masas forestales autóctonas sin menoscabo de la observación de la normativa sectorial específica y regulando, en caso necesario, las fechas de ejecución para evitar molestias a las aves en períodos de reproducción.
- Las actividades de uso público de reducido impacto sobre las especies y hábitats, realizadas de forma ordenada, tales como el senderismo, cicloturismo, actividades ecuestres o visitas guiadas así como otras relacionadas, con la naturaleza y realizadas al aire libre cuando no entrañen riesgo de deterioro ambiental, no afecten a la flora ni a la fauna protegida y que no impliquen el establecimiento o construcción de nuevas instalaciones fijas.

- Las áreas recreativas preexistentes.
- Otras actividades preexistentes, con autorización y en funcionamiento o explotación.

Usos, aprovechamiento y actividades incompatibles.

Además de los usos aprovechamientos y actividades definidos como incompatibles en las Zonas B o C, en la Zona A tendrán carácter de incompatibilidad las siguientes actuaciones de nueva creación:

- La construcción de instalaciones con fines deportivos y/o recreativos que afecten al paisaje o modifiquen la topografía.
- La instalación de antenas o repetidores de redes de telefonía, radio, televisión o similares.
- El establecimiento de nuevos cotos intensivos de caza y la instalación de vallados y cercados cinegéticos.
- La instalación de campamentos juveniles, turísticos o campings.
- Las actividades de recreo masificado y las que conlleven la instalación de aparcamientos, barbacoas, bares, juegos infantiles y similares.
- La implantación de explotaciones agrícolas intensivas, invernaderos o cultivos bajo plástico.
- La instalación de plantas de transferencia de residuos y de zonas de almacenamiento de residuos preseleccionados (“puntos limpios”) u otras plantas de tratamiento de residuos,
- El uso agrícola, o para la restauración enmienda de suelos degradados, de compost elaborado a partir de residuos sólidos urbanos y de cualquier tipo de lodos de depuradora o purines.

Usos, aprovechamiento y actividades valorables.

Podrán ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio los siguientes usos, aprovechamiento o actividades dentro de la Zona A de Conservación prioritaria, sin perjuicio de los correspondientes informes, permisos autorizaciones o evaluaciones ambientales pertinentes en virtud de la legislación sectorial vigente:

- La construcción de edificaciones ligadas a las explotaciones agrarias, así como el accesorio vivienda.
- La rehabilitación o reforma, así como, con carácter excepcional, la ampliación incluso en el entorno inmediato de las edificaciones preexistentes, para el funcionamiento de alojamientos de turismo rural, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 117/2005, de 20 Octubre, de Autorización y Clasificación de Alojamientos de Turismo Rural en la Comunidad de Madrid (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 10 de noviembre de 2005 y corrección de errores de 18 de noviembre de 2005). Las ampliaciones tendrán siempre carácter excepcional y no podrán ser superiores al 25 por 100 de la superficie construida preexistente, y por una sola vez. Tanto las reformas como las ampliaciones se procurarán realizar de acuerdo al estilo arquitectónico tradicional.
- La instalación de nuevos tendidos eléctricos, telefónicos, redes de radio, televisión y similares soterrados. La instalación de nuevos tendidos eléctricos aéreos cuando quede acreditada tanto su necesidad como la imposibilidad técnica de otras alternativas y cumplan estrictamente la normativa para la protección de avifauna.
- La construcción de nuevos equipamientos, dotaciones e infraestructuras distintas a las compatibles, de acuerdo con los artículos 28 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones, particularmente las destinadas a la gestión del agua.
- La construcción de instalaciones con fines científicos, educativos o culturales.
- La construcción de nuevos caminos rurales y pistas forestales o la ampliación de los ya existentes.
- Las pequeñas transformaciones en regadío de interés para la conservación de la avifauna que utilicen técnicas avanzadas de reducción del consumo de agua, sistemas de riego que minimicen los efectos sobre el paisaje y las aves y que sean compatibles con los objetivos de conservación de la fauna esteparia.
- Las repoblaciones forestales destinadas a la regeneración y restauración de los tipos de hábitats naturales de interés comunitario, setos, linderos, espacios degradados, tierras agrarias marginales y riberas. Estas repoblaciones se realizarán utilizando especies autóctonas, incluyendo un porcentaje apropiado de especies

- forestales que por su fructificación favorezcan la presencia de recursos tróficos para la fauna durante las épocas de baja oferta alimentaria.
- La suelta de especies cinegéticas, de acuerdo a las directrices del Plan de Gestión.
 - Las captaciones de aguas autorizadas por el órgano competente.
 - Las actividades recreativas organizadas de grupos numerosos, durante la época de reproducción de las aves esteparias (orientativamente de marzo a julio).
 - La realización de carreras y pruebas deportivas.
 - Las actividades científicas de investigación, así como las actividades educativas y culturales que no supongan un uso intensivo de las áreas donde se desarrollen, ni riegos o molestias para las especies y los hábitats a conservar.
 - Las actividades de educación ambiental y de interpretación de la naturaleza que precisen de la rehabilitación, reforma o, excepcionalmente, ampliación, incluso en el entorno de las edificaciones preexistentes.

SECCIÓN 7.^a

Ordenanza de la Zona de Sistema General SGVE-F (Isla de los García)

Art. 59. *Definición, edificabilidad y condiciones.*—La normativa específica de esta zona será desarrollada por un Plan Especial y un Proyecto de Urbanización que deberá redactarse posteriormente por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Debiendo destinarse al uso de Espacios Libres y Dotaciones, además de cumplir la normativa establecida por el Decreto 172/2011 de 3 de noviembre, que recoge el Plan de Gestión de la Zona LIC-ES 3110001 “Cuenca de los Ríos Jarama y Henares” que comprende entre sus tres unidades principales los cursos fluviales y sus riberas (en una franja de 100 metros) referida en el artículo 58 anterior y debiendo igualmente cumplir con la normativa de las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidos según Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, a cada margen del río. Todo ello según recoge el Informe Definitivo de Análisis Ambiental de Sector 104 de fecha 21 de marzo de 2013.

TÍTULO VI

Condiciones particulares de desarrollo, gestión y régimen del suelo

Art. 60. *Cesiones: Ámbitos y Obligaciones de Urbanización y Ejecución.*—Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos correspondientes a:

- Redes Locales, Generales y Supramunicipales.
- Sistema General Adscrito (40 % SGVE-F).
- El 10 % del aprovechamiento medio del sector.

Los terrenos correspondientes a la cesión de aprovechamiento lucrativo se fijarán en el Proyecto de Reparcelación para el que el señalamiento que se incluye en este P.S.O.P. tendrá carácter de directriz.

Los terrenos de cesión obligatoria (el 10 %) se cederán debidamente urbanizados, no así los excesos, en su caso, que deberán soportar los gastos de urbanización.

Art. 61. *Sistema de Actuación.*—El Sistema de Actuación del P.S.O.P. será el de Compensación.

Art. 62. *Mantenimiento de la Urbanización.*—Se constituirá por los propietarios una Entidad Urbanística Colaboradora, bien mediante constitución expresa e independiente o transformación de la propia Junta de Compensación, para la conservación de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones o instalaciones de los servicios públicos.

Entre tanto se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora las funciones correspondiente serán ejercidas por los promotores de este P.S.O.P. que estarán facultados, bien directamente o a través de la correspondiente Junta de Compensación cual fuere el caso cuando se trate de servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, para imponer y recaudar de los propietarios de terrenos las contraprestaciones correspondientes.

Alcalá de Henares, a 25 de enero de 2017.—El secretario general (firmado).

(02/4.339/17)

