

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha 2 de agosto de 2012 ha sido aprobado definitivamente el Plan de Sectorización del Sector 117 del P.G.O.U., condicionando la ejecución del Plan de Sectorización al cumplimiento de las condiciones, recomendaciones y observaciones que se contienen en los informes sectoriales de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 1 de marzo de 2012, del Canal de Isabel II de fecha 26 de mayo de 2011 y de fecha 12 de junio de 2012, de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno, de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 12 de julio de 2012 y de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Hacienda de fecha 28 de mayo de 2012.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 66 b) de la Ley 9/2001 en relación con el art. 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 E INSTRUCCIONES URBANÍSTICAS

La Normativa Urbanística

El carácter normativo que la legislación concede al planeamiento como instrumento delimitador y regulador del contenido de la propiedad del suelo tiene especial relevancia en el propio documento de las Normas Urbanísticas como texto estructurado y configurado para el establecimiento de las condiciones de uso del suelo y la edificación en el proceso de desarrollo de aquel.

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 corresponde 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.

TITULO 1: NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial

El presente Plan tiene la condición de Plan de Sectorización.

Artículo 1.2 Interpretación del Plan de Sectorización

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 favorable 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.

Artículo 1.3 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, una vez particularizadas y complementadas por el Plan de Sectorización.

Artículo 1.4 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.

Artículo 1.5 Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas

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 Industrial Exento-Almacenaje y Distribución
- d)- La intensidad edificatoria máxima se prevé de 71.925 m²e, que se destina para uso Industrial Logístico, calculada a partir de un coeficiente de edificabilidad sobre el suelo del Sector de 0,4857 m²e/m²s.
- e)- El Sector 117 integra un área de reparto; el aprovechamiento unitario de reparto es 0,4857 m²e/m²s referidos al uso Industrial Exento-Almacenaje.

Se incorpora para el Sector 117 el coeficiente de homogeneización referido a la industria exenta-almacenaje y distribución, que coincide con el de Industria Exenta del Plan General: **IND EXE-A: 1,00** y el referido a los servicios terciarios, que se establece en : **STC: 1,90**.

Aplicando este coeficiente a las superficies edificables lucrativas previstas en el Sector resultan las correspondientes superficies edificables lucrativas homogeneizadas respecto al uso característico y, sucesivamente, el coeficiente de edificabilidad del Sector que debe ser menor o igual al aprovechamiento unitario de reparto del área de reparto (artículo 39.6 y 7 de la LSCM 9/2001).

f)- Objetivos y criterios para el desarrollo del Sector

f.1) Objetivos

El objetivo principal es el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructurante de la ordenación urbanística del Sector 117 necesarias para acometer la transformación urbanizadora del territorio del Sector.

La actuación del Sector 117 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 infraestructura 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 e industriales 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 Sureste de su casco urbano;
- Prever la dotación adecuada de aparcamiento 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 industria logística, 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 117;
- Integrar el Sector 117 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.

f.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 2: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1 Clasificación del Suelo

El suelo del Sector 117 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 Industrial Exento con carácter almacenaje y distribución.

Artículo 2.2 Planes Especiales

Para el desarrollo del Plan de Sectorización no se establece la obligación de redactar algún Plan Especial, si bien pueden realizarse para alguna de las funciones establecidas en el artículo 50.1 de la LSCM 9/2001, con las posibilidades modificatorias de la ordenación pormenorizada en él contenidas (delimitación zonal, cambio de usos, condiciones de parcelas y de edificación...).

El contenido y la documentación de los Planes Especiales 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.

Artículo 2.3 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 en el ámbito territorial del Sector 117 siempre que abarquen manzanas completas con las funciones, límites y contenido establecidos en los artículos 53 y 54 de la LSCM 9/2001.

Artículo 2.4 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.

Artículo 2.5 Proyecto de Urbanización

1. Definición y características generales.

Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan de Sectorización y de los elementos de las redes públicas supramunicipales y generales de infraestructuras establecidos por el mismo.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del Plan de Sectorización, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Se rigen por lo establecido en el artículo 80.2 de la LSCM 9/2001 y cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan de Sectorización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM 9/2001 y en este Plan de Sectorización.

Deberán estar autorizados por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto.

2. Urbanización y edificación simultánea

Podrá ejecutarse la edificación en el sector simultáneamente a la urbanización siempre que concurren los siguientes requisitos:

- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan de Sectorización contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que en el escrito de solicitud de la licencia el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización que afecte a la correspondiente parcela y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte de los edificios.

Se entiende por urbanización básica la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- Explanación,
- Saneamiento,
- Encintado de aceras y base del firme de calzada,

- Cruces de calzadas de los servicios,

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el Proyecto de Urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

La ejecución simultánea de la edificación deberá ser garantizada ante el Ayuntamiento conforme a lo establecido por el Plan General, con independencia de las garantías que la Junta de Compensación o entidad similar constituida para la gestión del Sector pueda exigir por el mismo concepto a los particulares afectados por el desarrollo urbanístico del mismo.

3. Contenido

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, hasta tanto se regule en el Reglamento correspondiente de la Comunidad de Madrid, además de las siguientes :

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones del Plan General y del Plan de Sectorización para el ámbito del Proyecto:
 - . Calificación pormenorizada del suelo.
 - . Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan de Sectorización.
 - . Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización que se detallan en el punto 5 de este mismo artículo.
 - . Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. Formulación, tramitación y aprobación

La competencia para la formulación del Proyecto de Urbanización se establece en el artículo 80.2.e) de la LSCM 9/2001. El mismo artículo regula la tramitación con remisión al artículo 107.

El Proyecto de Urbanización forma parte de la documentación que compone la iniciativa urbanizadora regulada en los artículos 106 y 107 de la LSCM 9/2001. La competencia para su aprobación se establece en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2

de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, que modificó su texto:

- aprobación inicial por el Alcalde, artículo 21.1
- Información Pública durante quince días (se recomienda el plazo de veinte días del artículo 86.2 párrafo 2º, de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo de 26 de noviembre de 1992).
- Aprobación definitiva por el propio Alcalde, artículo 21.1

5. Normas Generales de Urbanización

La finalidad de las Normas Generales de Urbanización es determinar de forma complementaria a lo establecido en el Plan General de Alcalá de Henares, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización, y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

Dichas Normas Generales de Urbanización corresponden con las del Plan General de Alcalá de Henares y demás normativa de aplicación, y se tendrán en cuenta las instrucciones específicas de las Compañías suministradoras de los servicios.

TITULO 3: NOMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 3.1. PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Artículo 3.1.1 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 complementado con lo que se establezca en el documento del Plan de Sectorización.

CAPITULO 3.2 MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 3.2.1 Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley 16/2002 de IPPC para proyectos y actividades

Los proyectos y actividades contenidos en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid deberán ser sometidos a alguno de los procedimientos ambientales establecidos en la misma, así como los procedimientos contenidos en la Ley 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, cuando sean de aplicación.

La Normativa Urbanística del Plan de Sectorización del Sector 117 asume y dará cumplimiento a cuantas determinaciones, conclusiones y condiciones sean establecidas por el informe definitivo de análisis ambiental emitido por la consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3.2.2 Protección de la vegetación

Se dará cumplimiento a las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental en relación con la protección de la vegetación existente. Se han incorporado en el Título 5: Normas Zonales Particulares, Capítulo 5.4 Condiciones particulares de la zona: Zonas verdes.

Artículo 3.2.3 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.

Artículo 3.2.4. 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 los Residuos Urbanos”.

Artículo 3.2.5 Vertidos líquidos.

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades industriales 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, en su caso, el abono del canon correspondiente de conformidad con 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.

Artículo 3.2.6 Vertidos líquidos industriales

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.

Artículo 3.2.7 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.

Asimismo, se dará cumplimiento a las medidas correctoras en el informe de Sostenibilidad Ambiental y en su Anejo II. “Estudio Acústico”.

Artículo 3.2.8 Infraestructuras

- 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 las infraestructuras eléctricas.

Se dará cumplimiento al Decreto 2223/2008, por el que se aprueba el reglamento sobre condiciones 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, éstos 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 pueda 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.

- Evaluación 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. 3.2.9 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 en el Medio Ambiente.

CAPITULO 3.3 CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Art. 3.3.1 Condiciones de volumen

El Plan de Sectorización limita la superficie edificable en el Sector mediante la conjunción de los parámetros de edificabilidad total de los usos lucrativos en 71.925 m2. edificables, y las condiciones de altura máxima y ocupación del suelo.

Art. 3.3.2 Altura máxima sobre rasante

Se establece para cada uso en la Norma Zonal correspondiente.

Art. 3.3.3 Condiciones generales comunes a todas las zonas.

Las condiciones generales comunes a todas las zonas se remiten a las establecidas en el Plan General de Alcalá de Henares complementado con lo que se establezca en el documento del Plan de Sectorización.

TITULO 4: REGIMEN DE LOS USOS

Artículo 4.1 Remisión al 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 complementado con lo que se establezca en el 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 Hostalero
- Uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión
- Uso Educativo
- Uso Sanitario-Asistencial
- Uso Religiosos
- Uso Deportivo

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes
- Uso de Infraestructuras y servicios públicos
- Uso de la Red Viaria

Art. 4.2 Usos pormenorizados del Plan de Sectorización.

El ámbito del Sector S-117 queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define 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 Industrial Exento – Almacenaje y Distribución

Se define como uso industrial exento de almacenaje y distribución el correspondiente a los espacios destinados a la función logística. Corresponde a las actividades cuyo objeto es el depósito, almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, además de la guarda custodia, clasificación y distribución de bienes con suministros a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Forman parte, asimismo, del uso industrial exento –almacenaje y distribución, aquellas actividades terciarias en régimen de uso compatible que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o funcionalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades. No se incluye dentro del uso la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada al comercio minorista supere el 25% de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

- Uso de Servicio Terciario:

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, centro 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 y informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo en edificio exclusivo.

- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

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 requieran, 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

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

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.

TITULO 5: NORMAS ZONALES PARTICULARES

CAPITULO 5.1 DEFINICION DE ZONAS

Artículo 5.1.1 Definición

La Normativa particular específica de aplicación en cada una de las área 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.

CAPITULO 5.2 CONDICIONES PARTICULARES D ELA ZONA: INDUSTRIA EXENTA ALMACENAJE (IEA)

Artículo 5.2.1 Definición y carácter

A. Áreas afectas a edificaciones aisladas o adosadas destinadas a uso industrial de carácter almacenaje y distribución.

Artículo 5.2.2 Condiciones sobre la Ordenación

A. Tipología de edificación: Aislada o adosada, con ocupación limitada de la parcela.

B. Parcelación: parcela mínima 10.000 m².

C. Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano de Alineaciones y rasantes, complementado con los planos técnicos de perfiles longitudinales y secciones transversales.

D. Retranqueos

Plantas sobre rasante:

- Retranqueos a alineaciones oficiales con frente a viario: 10 m mín.
- Retranqueos a alineaciones oficiales con frente a Espacio Público: 5 m min.

- Retranqueos a linderos laterales: 5 m mín., excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.)
- Retranqueos a lindero posterior: 5m mín.
- Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física o distintos cuerpos de edificación dentro de un mismo edificio, deberán respetar una separación entre sus fachadas, con un mínimo de 3 metros.

- Retranqueos a alineaciones oficiales con frente a Espacio Público: 5 m. mín.
- **Retranqueos a Zonas Verdes y Espacios Libres**: Se incluye una mención específica, como área de transición acústica, conforme a lo indicado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, según lo cual se establece una franja de metros de ancho como mínimo desde la alineación oficial de las parcelas en la cual se prohíbe la edificación y el uso industrial en aquellos frentes que sean colindantes con zonas verdes o espacios libres.
- Usos de los espacios de retranqueo:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> - Ajardinamiento - Aparcamiento - Paso vehículos (viario interior) - Carga y descarga - Instalaciones auxiliares (incluido garita de control) 	<ul style="list-style-type: none"> - Almacenaje de cualquier tipo - Construcciones auxiliares - Deposito de residuos no controlados - Obstaculización del paso de vehículos

Plantas bajo rasante:

No se establecen retranqueos mínimos

E. Agregaciones y segregaciones

Se permiten las agregaciones y segregaciones dentro de las condiciones de parcela mínima.

Artículo 5.2.3 Condiciones sobre el volumen

A. Superficie edificable máxima: Parcela 1-46.450,34 m²e (0,6417 m²/m²)

Parcela

2-21.797,21 m²e (0,6207 m²/m²)

B. Ocupación máxima en planta de la superficie neta de parcela: 65%

C. Altura máxima (plantas/metros): 15 m hasta la parte inferior de la estructura de sustentación de la cubierta, pudiéndose rebasar dicha altura, con instalaciones y elementos no habitables necesarios para la actividad, en un porcentaje inferior al 20%.

La actividad productiva o de almacenamiento deberá desarrollarse en una única planta.

Las oficinas al servicio de la actividad podrán alcanzar una altura máxima de 3 plantas (B+II).

D. Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano.

E. Se permite la construcción de entreplantas destinadas a usos vinculados a la actividad principal, con una superficie construida no superior al 15% de la superficie construida total, computable a efecto del cálculo de la edificabilidad total de la parcela.

F. Se permite el uso de la cubierta para instalaciones solares fotovoltaicas.

Artículo 5.2.4 Condiciones de la edificación

Se regirán por las condiciones generales contenidas en el Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la resolución de la Dirección General de Patrimonio.

Artículo 5.2.5 Condiciones estéticas y compositivas

Serán libres, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones generales del Plan General y de las establecidas en estas normas.

Artículo 5.2.6 Condiciones de uso y destino del suelo y la edificación

A. El uso característico es el ejercicio de actividades en su clase industrial en la categoría de almacenamiento.

B. Usos compatibles:

- a) Automóvil: Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV, V y IX en situación D y G.
- b) Residencial: Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante, prohibido en las demás categorías.
- c) Industrial y Almacenaje: Característico en su categoría 2^a.
- e) Oficinas: Compatible el grupo II, excepto estudios, en situación B, D y G. Sólo para servicios administrativos de la empresa al servicio de la actividad

productiva principal. Las oficinas al servicio de la actividad no podrán superar el 25% de la superficie construida destinada al uso compatible.

- f) Hostelería: Compatible el grupo II, en situación B y G.

C. Usos prohibidos:

Los restantes no especificados.

Artículo 5.2.7 Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer 1,5 plazas por cada 100 m2. construidos o fracción dentro de la parcela privada.

Asimismo, se deberá reservar espacio suficiente para el desarrollo de las operaciones de carga y descarga en dimensión acorde con las necesidades funcionales de las instalaciones.

CAPITULO 5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA: SERVICIOS TERCIARIOS (STC)

Artículo 5.3.1 Definición y carácter

A. Areas afectas a edificaciones aisladas o adosadas destinadas al uso de servicios terciarios, tales como alojamiento temporal, hostelería, comercial, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, servicios de información, sede de empresas, oficinas, centros de educación no reglada y centros de investigación y desarrollo en edificio exclusivo.

Artículo 5.3.2 Condiciones sobre la Ordenación

- A. Tipología de edificación: Aislada o adosada, con ocupación limitada de la parcela.
- B. Parcelación: parcela mínima 1.500 m2.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes, complementado con los planos técnicos de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D. Retranqueos: libres
 - Usos de los espacios de retranqueo

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none">- Ajardinamiento- Aparcamiento- Paso vehículos (viario interior)- Carga y descarga	<ul style="list-style-type: none">- Almacenaje de cualquier tipo- Construcciones auxiliares- Deposito de residuos no controlados- Obstaculización del paso de

- Instalaciones auxiliares (incluido garita de control)	vehículos
---	-----------

E. Agregaciones y segregaciones

Se permiten las agregaciones y segregaciones dentro de las condiciones de parcela mínima.

Artículo 5.3.3. Condiciones sobre el volumen

- A. Superficie edificable máxima: 3.677,57 m²e (1,9986 m²/m²)
- B. Ocupación máxima en planta de la superficie neta de parcela: 50%
- C. Altura máxima (plantas/metros): 4 plantas /15 m. hasta la parte inferior de la estructura de sustentación de la cubierta, pudiéndose rebasar dicha altura con instalaciones y elementos no habitables necesarios para la actividad.
- D. Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano.
- E. Se permite la construcción de entreplantas destinadas a usos vinculados a la actividad principal, con una superficie construida no superior al 15% de la superficie construida total.

Artículo 5.3.4 Condiciones de la edificación

Se regirán por las condiciones generales contenidas en el Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la resolución de la Dirección General de Patrimonio.

Artículo 5.3.5 Condiciones estéticas y compositivas

Serán libres, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones generales del Plan General y de las establecidas en estas normas.

Artículo 5.3.6 Condiciones de uso y destino del suelo y la edificación

- A. El uso característico es el definido en el apartado 5.3.1.
- B. Uso compatibles:
 - a) Automóvil: Compatible en los grupos II y III en situación D.
 - c) Comercial: Característico en los grupos I, II, III y IV en cualquier situación.
 - d) Oficinas: Característico en grupos I y II, excepto estudios, en cualquier situación.
 - e) Hostelería: Característico en sus grupos I, II, III y IV, en cualquier situación.
 - f) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión: Compatible el grupo I, en cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico.
 - g) Educativo: Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación.

- h) Sanitario-asistencial: Compatible en grupos I y II, en situación B.
- i) Deportivo: Compatible el grupo I, cualquier situación.

C. Usos prohibidos:

Los restantes no especificados.

Artículo 5.3.7 Plazas de aparcamiento

Es obligatorio disponer 1,5 plazas por cada 100 m2. construidos o fracción dentro de la parcela privada.

CAPITULO 5.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (EQ)

Areas afectas a edificaciones aisladas o adosadas destinadas al uso de servicios públicos, instituciones varias y práctica de actividades deportivas tanto al aire libre como en espacios cubiertos en instalaciones de uso exclusivo, pudiéndose incluir en esta zona cualquier uso que establezca el Ayuntamiento de Alcalá de Henares para equipamientos y servicios públicos. Sus condiciones particulares corresponden con las establecidas en el capítulo 19, clave 40 y capítulo 20, clave 41 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares.

Los equipamientos que se planteen en la zona deben ser compatibles con los establecidos en el artículo 10 del Decreto 78/1999 CAM, para el área de sensibilidad acústica correspondiente según el Estudio Acústico:

Tipo III: Area tolerable ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- o *Uso de hospedaje*
- o *Uso de oficinas o servicios*
- o *Uso comercial*
- o *Uso deportivo*
- o *Uso recreativo*

Además de los anteriores, en esta zona se permitirá cualquier uso que establezca el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, siempre que sea compatible con dicho Decreto.

CAPITULO 5.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (ZV)

Areas 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. Sus condiciones particulares corresponden con las establecidas en el capítulo 22, clave 50 y capítulo 23, clave 51 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares. Además, en virtud del informe de Evaluación Ambiental:

- A. Se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- B. Se instalarán sistemas de riego automático, con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y una instalación de detectores de la humedad en el suelo.
- C. 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.
- D. 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. Sólo podrán clasificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas de sensibilidad acústica tipo II, levemente ruidosa, según lo establecido en el Decreto 78/1999 de Ruido de la Comunidad de Madrid.
- E. 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.
- F. 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 ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- G. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución para su utilización en 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 que no superará los 12 meses.

CAPITULO 5.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA; INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS URBANOS (VG)

Artículo 5.6.1 Definición y carácter

- A. Areas sobre las que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y aquellas instalaciones que tienen como fin su servicio.

Artículo 5.6.2. 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.

Artículo 5.6.3 Condiciones estéticas y compositivas

Las edificaciones permitidas se harán de tal manera que no imposibiliten el normal funcionamiento del elemento en que se sitúan y que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

Las dimensiones de los elementos del viario, tales como aceras, aparcamientos, etc. se regirán por las establecidas en el vigente Plan General de Alcalá de Henares.

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

CAPITULO 5.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA: SERVICIOS URBANOS (INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS) (SU)

Artículo 5.7.1 Definición y carácter

- A. Terrenos destinados a instalaciones urbanas necesarias para el funcionamiento de los usos principales del ámbito, en concreto, centros de transformación, que se localizarán en terrenos de propiedad privada.

Artículo 5.7.2 Condiciones sobre la Ordenación

- A. Tipología de edificación: Aislada.
- B. Parcelación: No se establece parcela mínima, debiendo en todo caso cumplir con las determinaciones exigidas por las compañías suministradoras.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano de Alineaciones y rasantes, complementado con los planos técnicos de perfiles longitudinales y secciones transversales y las determinaciones establecidas por las compañías suministradoras.

Artículo 5.7.3 Condiciones sobre el volumen

- A. Ocupación máxima en planta de la superficie neta de parcela: 55%
- B. Altura máxima (planta/metros): 1 planta/3 m. de altura de cornisa.
- C. La edificación sobre rasante no computará a efectos de edificabilidad, debiendo ser esta en todo caso de elementos normalizados.

Artículo 5.7.4 Condiciones de la edificación

Las infraestructuras eléctricas que se planteen en la zona deberán cumplir con lo establecido en el artículo 3.2.8 de las presentes normas.

Artículo 5.7.5 Condiciones de uso y destino del suelo y la edificación

- A. El uso característico es el definido en el apartado 5.8.1, quedando prohibidos los restantes usos.

Dirección General de Industria, Energía y Minas:

“ASUNTO: Plan de Sectorización del Sector 117 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

En contestación a la solicitud de informe recibida en esta Dirección General con fecha 04/05/2012, relacionada con el asunto, se comunica lo siguiente:

Esta actuación se encuentra sometida al 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.

Las líneas eléctricas de transporte y distribución son propiedad de las empresas transportistas y distribuidoras y cualquier modificación requiere autorización administrativa por el órgano competente, la Administración General del Estado o, en su caso, de la Comunidad de Madrid, a través de esta Dirección General de Industria, Energía y Minas, todo ello de conformidad al Real Decreto 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, a la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, y al Decreto 70/2010, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, para la simplificación de los procedimientos de autorización, verificación e inspección, responsabilidades y régimen sancionador en materia de instalaciones de energía eléctrica de alta tensión en la Comunidad de Madrid.

En el documento “Informe de sostenibilidad ambiental”, en su anejo V, “Estudio de contaminación electromagnética” del “Plan de Sectorización del Sector 117 del Plan

General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares”, punto 4 “Situación en la zona de estudio” se dice:

“Dentro de los nuevos desarrollos propuestos en el sector S-117 del municipio de Alcalá de Henares, discurren dos líneas de transporte y distribución de energía eléctrica, ambas de alta tensión, de 138 kV y la otra 20 kV.

La línea de 138 kV discurre paralela al límite occidental del sector, al borde del mismo, con destino a una subestación eléctrica en el extremo noroccidental del sector pero fuera del mismo. La línea de 20 kV discurre también por dentro del sector paralela al límite meridional del mismo. Desde esta línea parte una línea secundaria (en desuso en la actualidad y que deberá desmantelarse para la ejecución de los desarrollos previstos) en dirección a un transformador dentro del sector.

La distancia mínima medida entre los conductores de las líneas eléctricas y los edificios y construcciones contemplados por el presente Plan de Sectorización es de unos 50 m. para la línea de 138 kV y 25 m. para la de 20 kV.

Así mismo, consultados los planos de Información I.04 “Topografía del Sector. Parcelas Catastrales” y I.03-B “Plano de Alineaciones y Parcelación orientativa del Plan de Sectorización del Sector S-117”, se observan las trazas de los conductores de ambas líneas, así como la línea en desusos a desmontar y el transformador.

Las limitaciones de edificación en las proximidades de la red de energía eléctrica están condicionadas al cumplimiento de las distancias de seguridad previstas en la reglamentación eléctrica.

Por tanto, teniendo en cuenta que el sector se ubica en una zona industrial pendiente de ordenación, esta Dirección General informa favorablemente el Plan de Sectorización del Sector 117 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, con las observaciones comentadas anteriormente.

Canal de Isabel II:

“Asunto: Informe a la Aprobación Inicial del Plan de Sectorización del Sector 117, en el término municipal de Alcalá de Henares (Madrid).

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II: 201100019362, en el que se solicita informe al Plan de Sectorización del Sector 117 del término municipal de Alcalá de Henares, aprobado inicialmente el 15 de marzo de 2011, se comunica lo siguiente:

Respecto a las competencias del Canal de Isabel II en el término municipal de Alcalá de Henares:

En la actualidad los servicios de abastecimiento (aducción y distribución) y de saneamiento (alcantarillado y depuración) se prestan de la siguiente forma en el municipio de Alcalá de Henares:

El servicio de Aducción por Aguas de Alcalá, U.T.E.

El servicio de Distribución por Aguas de Alcalá, U.T.E.

El servicio de Alcantarillado por Aguas de Alcalá, U.T.E.

El servicio de Depuración por el Canal de Isabel II.

Respecto al abastecimiento:

En la actualidad el municipio de Alcalá de Henares se abastece con recursos procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, por lo que mientras no se suscriba con el Canal de Isabel II un Convenio de Gestión y no se conecte el municipio al Sistema General del Canal de Isabel II, no compete a esta empresa informar sobre el abastecimiento de aguas para consumo humano al Plan de Sectorización del Sector 117.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Se recuerda que deberán cumplir con la tramitación definida en el Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

No obstante, se informa lo siguiente:

Respecto a la depuración de aguas residuales:

Según la documentación remitida, se trata de una actuación situada al noreste del término municipal de Alcalá de Henares, en la que se plantea un desarrollo de 68.248 m². edificables de suelo industrial, 7.813 m². edificables de suelo rotacional y 3.678 m². edificables de suelo terciario.

De acuerdo con estos datos y con las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el ámbito del Sector 117 generará un caudal del vertido medio diario de aguas residuales de 551 m³/día.

En la actualidad el municipio de Alcalá de Henares, depura sus aguas residuales en el Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”, compuesto por dos estaciones depuradoras denominadas Alcalá Este y Alcalá Oeste conectadas entre sí mediante un emisario de interconexión.

El Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste” se encuentra cerca del límite de su capacidad, por lo que se deberá ampliar la capacidad de tratamiento del

sistema de depuración existente o ejecutar una nueva EDAR en el término municipal de Alcalá de Henares.

Transitoriamente, el caudal de vertido generado por el Plan de Sectorización del Sector 117 podrá ser admitido en el actual Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”, depurándose en la EDAR Alcalá Oeste.

Respecto a la red de saneamiento:

De acuerdo a la documentación remitida, la red de saneamiento interior propuesta para el Sector 117 es de tipo separativa.

Las aguas residuales procedentes de todo ámbito (dos parcelas de uso industrial, parcela de uso terciario y parcela de equipamientos) se deberán conectar al colector unitario de la red de alcantarillado municipal existente al norte del ámbito, con la debida autorización municipal.

Las aguas pluviales de la parcela de uso terciario, el viario del sector, y la zona verde situada al norte del ámbito y colindante con el viario podrán verter al mismo colector unitario situado al norte del ámbito, también con la debida autorización municipal.

Las aguas pluviales recogidas en las dos parcelas de uso industrial, la parcela de equipamientos, y el resto de zonas verdes del Sector deberán evacuarse a cauce público con la debida autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, o bien disponer de un tanque de tormentas para laminar la lluvia para un período de retorno de 10 años que cuente con el correspondiente alivio de seguridad a cauce público.

Se recuerde que no deberá incorporarse a instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Igualmente, se deberá cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión al nuevo desarrollo urbanístico:

El desarrollo del Sector 117 de Alcalá de Henares requerirá la construcción de nuevas infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración, que deberán ser financiadas por los promotores de esta actuación, conforme se establece en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley

del Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

La ejecución y cofinanciación de estas infraestructuras básicas de saneamiento y depuración deberán definirse y valorarse en un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y el Canal de Isabel II, en la que se contemple la ampliación de la capacidad de tratamiento del sistema de depuración existente o la construcción de una nueva EDAR en el término municipal.

La ejecución del desarrollo el Sector 117 deberá condicionarse a la firma de este Convenio donde se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir en función de los caudales medios de demanda y de vertido y donde se condicionará el otorgamiento de las licencias de primera ocupación a la puesta en servicio de estas infraestructuras.”

Confederación Hidrográfica del Tajo:

“Esta Confederación Hidrográfica del Tajo, en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, informa favorablemente la Aprobación Inicial del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector 117 del P.G.O.U., en T.M. de Alcalá de Henares (Madrid) así como el contenido general del mismo, con la recomendación de que cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, se cumplimenten las observaciones realizadas y queda condicionado al cumplimiento de las condiciones que se indican a continuación:

- En primer lugar cabe mencionar que la actuación prevista debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

- De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando

cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesarios delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se pueden producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y las cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

- En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

- Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previstos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera 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.

- Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y

entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Así mismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones debe preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberá disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

- De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.”

Dirección General de Patrimonio de la Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha REG 24 octubre de 2011:

Informe Técnico

El Sector S-117 ocupa una superficie de 156.300 m² de suelo según la ficha del Plan General de Alcalá de Henares, si bien se ha realizado levantamiento topográfico por técnico competente que establece la superficie real del mismo en 154.900 m².

Se trata de un Sector compuesto por una única unidad de suelo que se sitúa a unos 3 km del centro de la ciudad, ubicado entresuelo urbano consolidado. Se encuentra incluido en la tramita urbana del municipio de Alcalá, la cual dispone de todos los servicios, por lo que se da la contradicción de que, si bien el Plan General lo clasifica como suelo urbanizable no programado (actualmente urbanizable no sectorizado), la realidad física del sector corresponde con un suelo urbano no consolidado.

Limita:

- Al Norte con suelo urbano correspondiente a las naves industriales de la fábrica de Cristalería Española S.A., Refrescos envasados S.A. y Teka Industrial S.A.
- Al Sur con un viario de borde, “Camino de los Santos de la Humosa”, que lo separa parcelas de uso agrícola, correspondientes a suelo no urbanizable, situándose el cauce del río Henares a una distancia aproximada de 250 m.
- Al este con suelo Urbano Industrial correspondiente a las naves industriales de Teka Industrial S.A.
- Al Oeste limita con Suelo Urbano Industrial correspondiente al Centro de Distribución de Avon Cosmetics.

Características del Sector

- Superficie del suelo	154.900 m ² s
- Aprovechamiento unitario de reparto.....	0,5857 m ² e IND-EXE/m ² s
- Uso global.....	Industrial Exento (*)
- Tipología.....	Industrial Exento (*)
(*) con carácter de almacenaje y distribución	
- Superficie edificable máxima.....	71.925 m ² e
- Usos pormenorizados:	

- Industrial exento, con carácter almacenaje y distribución
- Servicios terciarios
- Zonas Verdes
- Espacios libres
- Dotacional y Equipamiento
- Red Viaria
- Infraestructuras y Servicios Urbanos

El objetivo principal es el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructurante de la ordenación urbanística del Sector S-117 necesarias para acometer la transformación urbanizadora del territorio del Sector, completando la ordenación establecida en el Plan General de Alcalá de Henares.

El uso propuesto es Industrial exento destinado a almacenaje y distribución, que se concreta en: Industria sin procesos de fabricación, limpia y no contaminante, actividades logísticas y almacenaje de elementos ya fabricados (textil, etc.).

La actuación del Sector S-117 plantea, en adecuada correspondencia con la estructura urbanística prevista por 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 desarrollarán 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 remita urbanístico del área en que el Sector se localiza dentro del municipio de Alcalá de Henares, caracterizada por ser un área de especialización industrial.

El interés regional y municipal en la formulación y desarrollo del Plan de Sectorización del Sector S-117, unido al interés social y económico por razones de situación, oportunidad y necesidad de implantación de suelo industrial logístico, de modo que acompañen a la expansión municipal y resuelvan esa necesidad social, revelan no ya la conveniencia de formular el Plan de Sectorización del Sector S-117, sino, todavía más, la necesidad de urbanizar este suelo urbanizable no sectorizado.

En este sentido, es importante recalcar que la situación objetiva y física del sector S-117 corresponde con las características de un suelo urbano no consolidado,

puesto que conforma una bolsa de suelo rodeada de suelo urbano consolidado, dispone de todos los servicios y se halla inserto en la malla urbana.

CONCLUSIÓN

Visto lo expuesto anteriormente, y de acuerdo con la Resolución del Director General de Patrimonio Histórico de 15 de enero de 2012, se informa favorablemente el Plan de Sectorización con ordenación Pormenorizada del Sector 117 del Plan General de ordenación Urbana de Alcalá de Henares, con la prescripción de que se realizará un control arqueológico de los movimientos de tierra. En el caso de que aparezcan restos arqueológicos se detendrán las obras en marcha y se notificará el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, que dictará las instrucciones a seguir.

Informe definitivo de análisis ambiental (art. 21 de la ley 2/2002) emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y ordenación del Territorio REG 1 marzo 2012

El presente Informe Definitivo de Análisis Ambiental, que se emite conforme a lo previsto en la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, resulta de la revisión de los términos en que el documento de aprobación provisional del Plan de Sectorización del Sector 117 de Alcalá de Henares cumple las prescripciones contenidas en el Informe previo de análisis ambiental emitido con fecha 6 de marzo de 2009, por la Dirección General de Evaluación ambiental, y de la evaluación de las modificaciones del documento ahora presentado respecto al entonces informado y del resto de la documentación presentada, teniendo en cuenta los informes obrantes en el expediente.

El Informe Previo de Análisis Ambiental emitido con fecha 2 de marzo de 2009, contenida una serie de consideraciones y condiciones para el documento definitivo. Se revisan en el presente informe las cuestiones más relevantes para la ordenación general en relación con el documento presentado para informe definitivo de análisis ambiental.

2.1. Recursos hídricos

La documentación del Plan de Sectorización deberá incorporar y tener en cuenta, para la Aprobación provisional del Plan de Sectorización del Sector 117, las siguientes consideraciones:

-Tal y como recoge el informe del Canal de Isabel II, del 26 de octubre de 2011, las aguas pluviales recogidas en las dos parcelas de uso industrial, la parcela de equipamientos y las zonas verdes (excepto la ZV-1) del Sector, deberán disponer de un tanque de tormentas para laminar la lluvia para un periodo de retorno de 10 años.

En cualquier caso, y si bien se aporta documentación específica de la ubicación del tanque de tormentas, Saji como informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se estará a lo que determine el Canal de Isabel II.

- Deberá realizarse el sellado de pozo agrícola existente en el sector, asegurándose la ausencia de contaminación del acuífero libre y continuo existente bajo el ámbito de estudio, que está en continuidad hidráulica con el río Henares, tal y como afirma el propio Informe de Sostenibilidad Ambiental.

- La reutilización de aguas residuales depuradas para el riego de las zonas verdes.

2.2 Efectos ambientales de infraestructuras: líneas eléctricas e infraestructuras viarias.

• Trazado de las infraestructuras eléctricas

El Informe Previo de Análisis Ambiental del 6 de marzo del 2009 establecía la obligatoriedad del 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 y la justificación del cumplimiento de dicho Decreto.

La documentación aportada para la aprobación provisional propone la delimitación de pasillos eléctricos para las dos líneas eléctricas que discurren por el entorno próximo del sector, de 138 kV (fuera del sector pero colindante al mismo) y 22 kV (dentro del sector, paralela a su límite meridional); indicando la ausencia de edificación en dichos pasillos y la previsión de una distancia mínima a los edificios de 50 m y 25 m respectivamente, aspectos que deberán reflejarse tanto en la ficha urbanística, como en el texto y los planos de la documentación del Plan de Sectorización.

Por otro lado, existe dentro del sector un centro de transformación en desuso, que según indica el “Estudio de contaminación electromagnética” presentado, se desmontará, junto con la línea secundaria que acomete al mismo, en la ejecución del desarrollo previsto.

En consecuencia, y tal y como se indica en la documentación específica (“Estudio de contaminación electromagnética”) del Plan de Sectorización y posteriormente en el documento de alegaciones presentado por el Ayuntamiento, se asegurará el

cumplimiento de la legislación sectorial vigente al respecto, de obligado cumplimiento para la aprobación definitiva del Plan de Sectorización:

- Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Real Decreto 223/2008, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Todo ello debe entenderse sin perjuicio del informe favorable, con las condiciones que fueran oportunas, de los órganos competentes (Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Viceconsejería de Economía, Comercio y Consumo de la Consejería de Economía y Hacienda, para la red de transporte secundario y los órganos competentes del Estado y Red Eléctrica de España, para el resto) respecto a la ordenación definitiva de la Aprobación Provisional del Plan de Sectorización del Sector 117, que deberá constar explícitamente en el expediente, tal y como ya contempla el documento de alegaciones presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

- **Infraestructuras viarias**

La documentación aportada para la aprobación provisional recoge lo indicado en el Informe Previo de Análisis Ambiental, contemplando la realización de plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de la vía y reducir el efecto en las zonas limítrofes; así como minimizar el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.

2.3. Condiciones para las Zonas Verdes

El Informe Previo de Análisis Ambiental establecía, entre otras prescripciones, la delimitación y tratamiento de 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 infraestructuras.

Esta condición se justifica en el escrito de alegaciones presentado por el Ayuntamiento, indicando que los espacios libres EL1 y EL2 no limitan con viario alguno y se encuentran sometidos a la ordenanzas prevista por el PGOU para espacios libres, “Clave 51, grado 2”, que se restringe a la provisión de los mínimo servicios imprescindibles para el buen mantenimiento del espacio ajardinado, diferenciándose de la ordenanza específica de zonas verdes, “Clave 50, grado 1”, que regula los usos destinados a uso estancial.

2.4. Protección de zonas arqueológicas

El Plan de Sectorización del Sector 117 se ubica dentro de un área de protección arqueológica tipo B, que según establece el PGOU de Alcalá de Henares, *“es aquella en la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno”*.

En este sentido y tras informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de fecha 11 de julio de 2008, en el que se autorizaban los trabajos de prospección arqueológica, así como una serie de prescripciones a tener en cuenta, se ha llevado a cabo un Proyecto de Actuación Arqueológica en el ámbito de estudio, con la excavación total de los yacimientos existentes: tanto de la Necrópolis Tardorromana como de las áreas de poblado e industrial tardorromano y visigodo localizadas.

Posteriormente, con fecha 15 de enero de 2010, y a la vista de los resultados de la actuación y prospección arqueológica llevada a cabo, la Dirección General de Patrimonio Histórico informa favorablemente el Plan de Sectorización del Sector S-117, conforme a lo establecido en la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, con una serie de prescripciones a tener en cuenta.

Hay que destacar que la documentación aportada para la aprobación provisional del Plan de Sectorización contiene una síntesis del Proyecto Arqueológico llevado a cabo (Anexo 5. “Documento Arqueológico”) y que en las alegaciones presentadas se ha incorporado un CD con la información de la totalidad de las prospecciones realizadas y las medidas preventivas y correctoras que se llevarán a cabo, así como el control y vigilancia de la ejecución de dichas medidas, que en cualquier caso deberán quedar reflejados en el Plan de Vigilancia del Plan de Sectorización, tal y como indica el escrito de alegaciones presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Finalmente, el 16 de noviembre de 2011, tiene entrada en esta Dirección General de Evaluación Ambiental, documentación complementaria a la documentación remitida para la aprobación provisional del Plan de Sectorización, concretamente una copia del *“Informe sectorial a la aprobación inicial del Sector S-117 de Alcalá de Henares, de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid”*, que con fecha 18 de octubre de 2011, la Dirección General de Patrimonio Histórico remite al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, informando favorablemente el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector 117, con la siguiente prescripción *“se realizará un control arqueológico de los movimientos de tierra. En el caso de que aparezcan restos arqueológicos, se detendrán las obras en marcha y se*

notificará el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, que dictará las instrucciones a seguir.”.

2.5. Calidad Hídrica

Visto el informe del Ente Gestor de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de la Comunidad de Madrid y de acuerdo con el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio del resto de condiciones del presente informe ni del informe de la Confederación Hidrográfica de la Cuenca del Tajo en el ámbito de sus competencias, el Plan de Sectorización del Sector 117 de Alcalá de Henares, deberán cumplir todas las condiciones establecidas en el informe del Canal de Isabel II de fecha 26 de octubre de 2011, adjunto al presente informe, con las siguientes precisiones:

Respecto a la depuración de las aguas residuales

De acuerdo con los datos aportados y según las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el caudal de vertido de aguas residuales que genera la actuación es de 509 m³/día.

En la actualidad, el municipio de Alcalá de Henares depura sus aguas residuales en el Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”, compuesto por dos estaciones depuradoras denominadas Alcalá Este y Alcalá Oeste, conectadas entre sí mediante un emisario de interconexión. Este sistema se encuentra cerca del límite de su capacidad, por lo que se deberá ampliar la capacidad de tratamiento del sistema de depuración existentes o ejecutar una nueva EDAR en el término municipal de Alcalá de Henares.

Transitoriamente, el caudal de vertido generado por el Plan de Sectorización del Sector 117 podrá ser admitido en el actual Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”, depurándose en la EDAR Alcalá Oeste.

Respecto a la red de saneamiento

De acuerdo a la documentación remitida, la red de saneamiento interior propuesta para el Sector 117 es de tipo separativa.

Las aguas residuales procedentes de todo al ámbito (dos parcelas de uso industrial, parcela de uso terciario y parcela de equipamientos) se deberán conectar al colector unitario de la red de alcantarillado municipal existente al norte del ámbito, con la debida autorización municipal.

Las aguas pluviales de la parcela de uso terciario (STC), el viario del sector (VG) y la zona verde (ZV-1) situada al norte del ámbito y colindante con el vario,

podrán verter al mismo colector unitario situado al norte del ámbito, también con la debida autorización municipal.

Las aguas pluviales recogidas en las dos parcelas de uso industrial (IND-1 e IND-2), la parcela de equipamientos (EQ) y el resto de zonas verdes del Sector, deberán disponer de un tanque de tormentas para laminar la lluvia para un periodo de retorno de 10 años.

Se recuerda que no deberán incorporarse a instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Igualmente, se deberá cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos

El desarrollo del Sector 117 de Alcalá de Henares requerirá la construcción de nuevas infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración, que deberán ser financiadas por los promotores de esta actuación, conforme se establece en el artículo 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

La ejecución y cofinanciación de estas infraestructuras básicas de saneamiento y depuración deberán definirse y valorarse en un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, que se debe suscribir entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y el Canal de Isabel II, en el que se contemple la ampliación de la capacidad de tratamiento del sistema de depuración existente o la construcción de una nueva EDAR en el término municipal.

2.6. Contaminación acústica

El Informe Previo de Análisis Ambiental de marzo de 2009 señalaba una serie de condiciones en relación con el cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

En este sentido, el Estudio Acústico presentado para la aprobación provisional recoge los condicionantes indicados en el Informe Previo, a excepción de la presentación de los certificados de verificación periódica de los equipos de medida utilizados para la realización de las medidas del estudio acústico.

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica, deberá justificar y verificar el cumplimiento del Decreto 78/1999, asegurando el cumplimiento del mismo mediante la incorporación de las oportunas medidas preventivas y/o correctoras que en su caso fueran necesarias si cambiaran las condiciones urbanísticas del ámbito.

2.7. Estudio de Caracterización de suelos

En relación con el estudio de caracterización de calidad del suelo del Plan de Sectorización del Sector 117 de Alcalá de Henares y a la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Medio Ambiente, que indica textualmente:

“Visto el nuevo documento aportado, se considera éste formalmente completo; además el estudio remitido concluye que para ninguno de los escenarios definidos se han detectado riesgos inaceptables para la salud humana.”

En consecuencia, no se establecen condiciones complementarias al desarrollo urbanístico.

2.8. Estudio de Generación y Gestión de los Residuos Urbanos

El Informe Previo de Análisis Ambiental, establecía una serie de prescripciones respecto a la generación y gestión de los residuos urbanos, que han sido considerados y aportados en la documentación presentada para la aprobación provisional del Plan de Sectorización del Sector 117, que en todo caso deberá cumplir con la legislación sectorial vigente, y en particular las directrices establecidas en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2006-2016 para cada uno de los Planes de Residuos específicos que contempla.

2.9. Normativa urbanística

En el apartado 1.10 Normas e Instrucciones Urbanísticas del Plan de Sectorización del Sector 117, se recoge, dentro del Título 3: Normas de Edificación, el capítulo 3.2 de “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente”, que indicaba expresamente el Informe Previo de Análisis Ambiental.

La documentación del Sector 117 que se someta a la Aprobación Provisional deberá contener expresamente todas las determinaciones recogidas en el presente informe en relación a la aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental, protección del Medio Natural, condiciones para la Ordenación General y pormenorizada, infraestructuras, zonas verdes, protección frente a la contaminación acústica y atmosférica, protección de los recursos hídricos, calidad de suelos, residuos, protección del Medio Nocturno y medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable.

Se reflejará expresamente que el desarrollo del Plan de Sectorización quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio a dicho ámbito.

2.10. Plan de Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las medidas contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y las condiciones del presente informe, en particular las establecidas para el control y seguimiento del patrimonio histórico y cultural del ámbito de estudio, de forma que se cumplan las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el propio Estudio de Incidencia Ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el Estudio de Incidencia Ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de las definidas en el Estudio de Incidencia Ambiental o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el Plan de Vigilancia Ambiental se incluirán en los informes correspondientes.

Cualquier modificación de lo contemplado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y sus Anexos correspondientes, así como el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación del órgano ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior, el órgano ambiental podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o en el contenido de los informes.

2.11. Publicidad y seguimiento ambiental del Plan de Sectorización

De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, una vez aprobado definitivamente el Plan de Sectorización, el órgano promotor pondrá a disposición del órgano ambiental, de las Administraciones públicas afectadas y del público la siguiente documentación.

- a) El Plan de Sectorización aprobado.
- b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:
 - De qué manera se han integrado en el Plan los aspectos ambientales.
 - Cómo se han tomado en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental y los resultados de las consultas, y de qué manera se han incluido las condiciones establecidas en el procedimiento de análisis ambiental, así como las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
 - Las razones de la elección del Plan aprobado, en relación las alternativas consideradas.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan.
- d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los puntos b) y c).

De acuerdo con el artículo 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, el órgano promotor deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan de Sectorización, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. Todo ello contará con la participación del órgano ambiental de acuerdo al programa de vigilancia ambiental y conforme a lo establecido en la Ley 2/2002, y a lo señalado en el presente informe.

Cualquier modificación de lo contemplado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería.

2.12. Conclusiones finales

Conforme a lo detallado en el presente informe, se extractan a continuación las condiciones ambientales para el Plan de Sectorización del Sector 117 de Alcalá de Henares.

- Se estará a lo dispuesto en los informes favorables de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de fechas 15 de enero de 2010 y 18 de octubre de 2011 respectivamente, con las prescripciones particulares que dichos informes establecen, condicionándose las obras de ejecución del Plan de Sectorización, a un control arqueológico de los movimientos de tierra y el hallazgo de nuevos restos arqueológicos, que en cualquier caso se deberán notificar a la Dirección General de Patrimonio Histórico.

- Se estará a lo dispuesto en las condiciones que, para el saneamiento y la depuración, fija el informe del Canal de Isabel II.

- El Ayuntamiento de Alcalá de Henares verificará el cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

- Debe incluirse en la documentación del Plan de Sectorización las aclaraciones recibidas en las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares a la Propuesta de Informe Definitivo.

- Deber recogerse en la normativa urbanística, las conclusiones y condiciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental y del presente informe.

- La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las medidas contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y las condiciones del presente informe.”