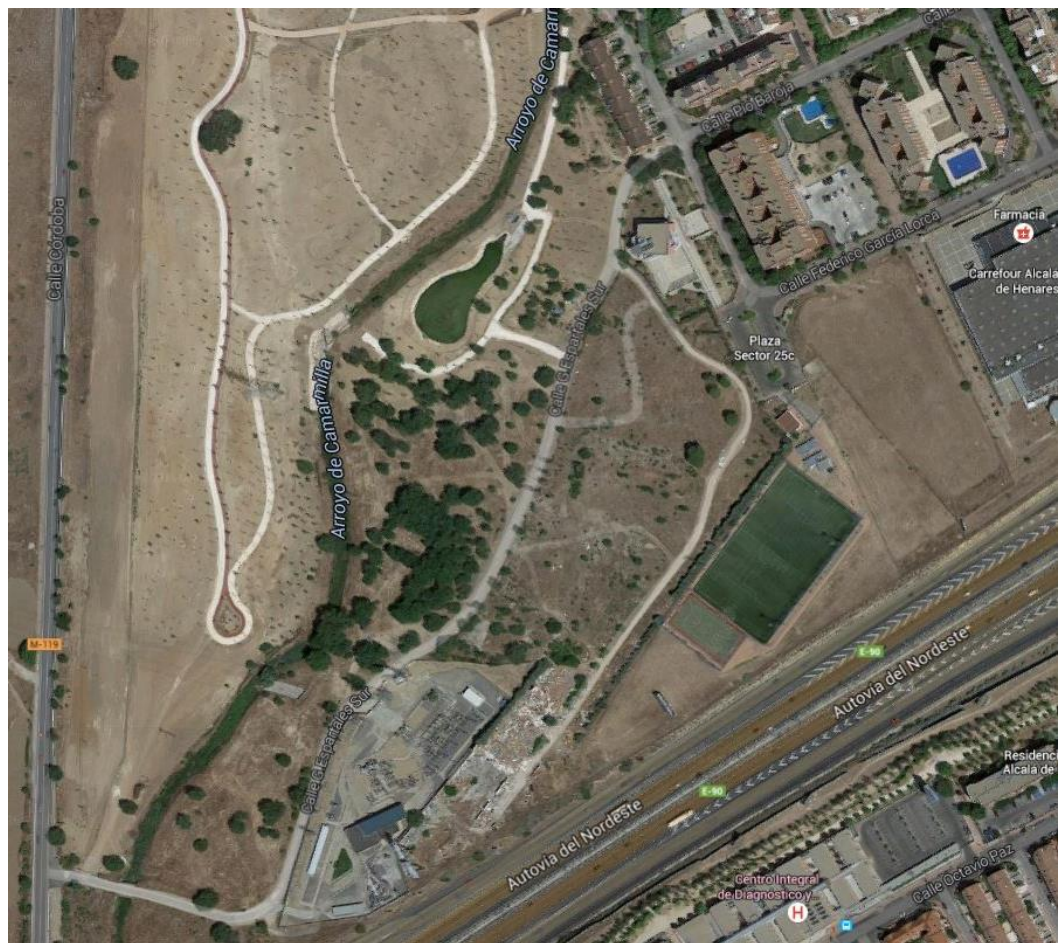


PLAN PARCIAL DE LA UE-26 BIS

ALCALÁ DE HENARES



TOMO 1. MEMORIAS, PLANOS Y NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

Enero 2020

ÍNDICE

NORMAS URBANÍSTICAS	3
T.I. DISPOSICIONES GENERALES	3
T.II. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO	5
Cap.1 Condiciones generales	5
Cap.2 Desarrollo del suelo	6
Cap.3 Gestión y ejecución del ámbito	7
Cap.4 Calificación y usos del suelo	7
T.III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	8
T.V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	9
Cap.1 Residencial colectiva (RC)	9
Cap.2 Equipamientos y servicios (EQ)	12
Cap.3 Servicios Urbanos (SU)	13
Cap.4 Espacios libres (EL)	14
T.VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	15
T.VII. NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN	19

NORMAS URBANÍSTICAS

T.I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza

El presente documento tiene la consideración de Ordenanzas del Plan Parcial que, como instrumento de planeamiento de desarrollo para la ordenación urbanística, desarrolla las determinaciones que el PGOU de Alcalá de Henares establece para la UE-26 Bis.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Normativa es la Unidad de Ejecución UE-26 Bis del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid).

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones urbanísticas de este ámbito mediante su ordenación detallada y completa y según lo establecido en la Ficha de Condiciones Particulares de la Modificación del Plan General relativa a la delimitación de la UE-26 Bis en el ámbito del Polígono 55, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 15 de noviembre de 2007 (publicación en el BOCM Núm. 296 de 12 de diciembre de 2007).

La delimitación del ámbito se establece en el plano de ordenación *PI.02. Delimitación del ámbito, estado actual y afecciones*.

Artículo 3. Reglamentación legal

Estas Normas están sujetas a la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, al RDL 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, a los Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 y a la legislación sectorial estatal y autonómica que le sea aplicable.

Artículo 4. Interpretación del documento

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.
2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita prevalecerá la gráfica, si bien la interpretación de cualquier determinación de este Plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
3. Será de plena aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente el 5 de julio de 1991, y sus posteriores modificaciones, definidas como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del municipio en todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas.
4. En concreto, con relación a las determinaciones de este Plan Parcial sobre los usos, es de aplicación plena en cuanto a definiciones y contenidos el *Capítulo 2. Condiciones generales de uso en la edificación* del Título V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN del PGOU, con las excepciones que se incluyen en el presente Plan Parcial.

Artículo 5. Vigencia del Plan Parcial

Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y mantendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango, de acuerdo en cualquier caso con la legislación que le sea de aplicación.

Artículo 6. Terminología

Los términos utilizados en esta Normativa se corresponden con la terminología utilizada por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares que desarrolla el presente Plan Parcial.

Artículo 7. Tramitación del Documento

El proceso de tramitación del Plan Parcial será el determinado por el Artículo 59 de la LSCM 9/2001.

Artículo 8. Dominio y Usos del Suelo

1. Será de uso y dominio privado el suelo calificado como Residencial Colectiva (RC), según el Plano de Calificación del Plan Parcial, así como los espacios destinados a centros de transformación, calificados como Servicios Urbanos (SU).
2. El resto de los suelos serán de uso y dominio público.

Artículo 9. Cesiones

Se cederán al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, gratuitamente y libres de cargas, los suelos calificados como Redes Públicas Locales, grafiados en el plano *PO.01. Calificación*, así como el suelo necesario para materializar el 10% del aprovechamiento, de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización necesario para la ejecución del presente Plan Parcial tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas establecidas en los planos y textos de este Plan y cumplirá con las disposiciones y normativa municipal vigente que fuera de aplicación.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle del trazado de la red viaria aunque esto suponga ligeras variaciones en la superficie de las parcelas, sin que estas adaptaciones puedan afectar a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o calificación.

Las cotas de las rasantes establecidas por este Plan Parcial podrán ajustarse en función de las necesidades de las redes de servicios urbanos.

Los **Centros de Transformación** o maniobra eléctrica local se emplazarán en las parcelas previstas en el Plan Parcial, grafiadas como SU (RL) en el plano *PO-01 Calificación*. Estas zonas cumplirán con los siguientes condicionantes:

- a. El emplazamiento del centro de transformación sobre la parcela no debe impedir su acceso ni perjudicar a la edificación.
- b. Edificabilidad computable por el emplazamiento: ninguna.
- c. Uso permitido: centro de transformación de media a baja tensión eléctrica.

Artículo 11. Urbanización y Edificación Simultánea

La propiedad podrá solicitar licencia de edificación antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a. Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- b. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- c. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación de parcela resultante de la actuación de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- d. Que en el escrito de solicitud de licencia se formule compromiso de no utilizar la construcción hasta que no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se llevan a efecto para todo o parte del edificio.
- e. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación del Régimen Local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

Artículo 12. Licencias

El procedimiento de solicitud de licencias será el que determina el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en su Normativa Urbanística y, en su defecto, el que indica la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 13. Obligatoriedad

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el ámbito se ajustará a las presentes Normas.

T.II. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO

Cap.1 Condiciones generales

Artículo 14. Derechos y deberes de los propietarios

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios del Plan Parcial se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Plan Parcial podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento que el Plan General les asigna y sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos que se establezcan en el plan de etapas del correspondiente Plan Parcial, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.
3. Los propietarios del Plan Parcial tienen derecho al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en el que están incluidos, si bien tal derecho queda condicionado al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 15. Deber de urbanizar

En el ámbito del Plan Parcial, constituyen carga de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución y redes públicas adscritas, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el artículo 97 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas dentro del ámbito, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstos en estas Normas. Además de esto, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzos de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el presente Plan y en especial con las cargas adicionales contenidas en las fichas de Condiciones Particulares del ámbito.
- b. El coste del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la reparcelación.
- c. Las indemnizaciones procedentes del derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.
- d. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución que, en su caso, pudieran existir.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Cap.2 Desarrollo del suelo

Artículo 16. Regulación de la Ordenación y la Edificación

1. La ordenación pormenorizada precisa para su ejecución de acuerdo con las indicaciones contenidas en la Ficha de Condiciones Particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.
2. El Plan Parcial concreta las diferentes tipologías y su dimensionamiento.
3. Las ordenanzas que se concretan en este Plan Parcial se basan prioritariamente en el repertorio de ordenanzas propuestas para el Suelo Urbano en la Normativa del Plan General, a salvo de las necesarias excepciones para su adecuación a las características del nuevo ámbito.
4. El Plan Parcial califica los suelos destinados a Redes Públicas Locales.
5. El Plan Parcial define las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos.

Cap.3 Gestión y ejecución del ámbito

Artículo 17. Delimitación de Unidades de Ejecución y sistema de actuación

1. Todos los terrenos del ámbito constituyen una única Unidad de Ejecución cuya delimitación se contiene en el presente documento de planeamiento.
2. El sistema de actuación del Plan Parcial es el de compensación.

Artículo 18. Ejecución de la edificación

Para la ejecución de la edificación contemplada en la ordenación que define el Plan Parcial:

- a. Deben estar aprobados los correspondientes Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.
- b. Será preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultáneamente.

Artículo 19. Parcelación. Segregación y Agrupación de Parcelas

1. El Proyecto de Reparcelación establecerá, de acuerdo con las determinaciones que se contienen en las ordenanzas de cada una de las zonas urbanísticas definidas en el artículo siguiente, las características de las parcelas del ámbito.
2. Se permite realizar segregaciones o agrupaciones de las parcelas siempre que las parcelas resultantes respeten los mínimos establecidos en la ordenanza que sea de aplicación.
3. Cada una de las parcelas que finalmente queden definidas en el Proyecto de Reparcelación que desarrolle este Plan Parcial, o en sus agregaciones o subdivisiones posteriores, constituirá una unidad inmobiliaria única en la que se desarrollará un proyecto de edificación que concretará su volumetría.

Cap.4 Calificación y usos del suelo

Artículo 20. Calificación del Suelo

Al objeto de regular la ordenación pormenorizada del suelo, estableciendo las condiciones de uso y la intensidad de los mismos, el Plan Parcial delimita las siguientes zonas urbanísticas a las que se aplicarán las correspondientes Ordenanzas, en las que se concretan los aprovechamientos urbanísticos y las condiciones de edificación y que se corresponden con la calificación establecida en la documentación gráfica del plano *PO-01 Calificación*:

- RESIDENCIAL COLECTIVA: VIVIENDA LIBRE (RC-VL) y VIVIENDA PROTEGIDA (RC-VP)
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (EQ)
- SERVICIOS URBANOS (SU)
- ESPACIOS LIBRES (EL)

Las zonas de ordenanza EQ, SU y EL, así como el viario público, corresponden a suelos que forman parte de las Redes Públicas Locales, siendo por tanto suelos de cesión municipal. Además, la zona de ordenanza Residencial Colectiva Vivienda Protegida RC-VP corresponde a la cesión municipal del 10% del aprovechamiento.

Artículo 21. Régimen de los Usos

1. La estructura de usos del presente Plan Parcial es la que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en los capítulos 2 a 16 del Título V de las Normas Urbanísticas.
2. El Uso Característico de este Plan Parcial es el uso Residencial Colectivo.

T.III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 22. Condiciones Generales de la Edificación

El presente Plan Parcial remite a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en todo lo relativo a las Condiciones Generales de la Edificación, que son aquellas condiciones a las que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno, y que se recogen en el TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN y en el TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACIÓN de las mencionadas Normas.

Estas Normas remiten, por tanto, a dichos capítulos en todo lo no especificado en las Condiciones Particulares de la Edificación recogidas en el Título V de este documento para cada una de las Zonas de Ordenanza.

Artículo 23. Superficie Edificable o Edificabilidad

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.
2. Este valor es fijado por el presente Plan Parcial mediante la asignación a cada parcela de una cantidad concreta expresada en metros cuadrados construidos del uso o usos que correspondan en función de su calificación.

Artículo 24. Condiciones Particulares de la Edificación

Las condiciones particulares de cada zona de ordenanza establecida en este Plan Parcial vienen desarrolladas en los artículos siguientes que completan y desarrollan las instrucciones de la Ficha de Condiciones Particulares. El ámbito de aplicación de cada una de ellas es el que se señala en el plano *PO-01. Calificación del Plan Parcial*.

En aquellos puntos que no queden establecidos en cada zona de ordenanza en particular serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas, las del PGOU y, en lo relativo a los usos o actividades, las condiciones señaladas en la legislación sectorial vigente.

Artículo 25. Condiciones de desarrollo en zonas de servidumbre y de policía

Los actividades y usos del suelo permitidos en las zonas de servidumbre y de policía se establecen en aplicación del *Texto Refundido de la Ley de Aguas* (RDL 1/2001 de 20 de julio) y del *Reglamento de Dominio Público Hidráulico* (RD 849/1986 de 11 de abril).

T.V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

Cap.1 Residencial colectiva (RC)

Artículo 26. Ámbito de aplicación

Los ámbitos de aplicación de esta ordenanza son los definidos como tales en el correspondiente plano de Ordenación *PO.01 Calificación* y señalados con la sigla RC.

Regula los usos y la construcción de edificios residenciales en densidad media y alta en torno a tipos asimilados al bloque abierto o a la torre. Sensiblemente asimilable a la ordenanza Residencial Intensiva del Plan General.

Artículo 27. Alineaciones y retranqueos

1. Las alineaciones se fijan en el Plano *PO.02. Alineaciones, rasantes y determinaciones volumétricas. Secciones viario*.
2. La edificación podrá disponerse libremente en el interior de la parcela, sin retranqueos, siempre que cumplan las determinaciones en cuanto a la distancia mínima de separación entre edificaciones que se establece en el punto 6 del presente Artículo.
3. Cuando la planta baja de la edificación se destine a uso residencial, la alineación de fachada deberá retranquearse una distancia mayor o igual a 2 metros con respecto a la alineación oficial. El espacio libre entre la alineación oficial y la de fachada será de dominio y uso privado, vinculado a la vivienda en planta baja.
4. La edificación fraccionará sus ritmos edificatorios a partir de tratamientos uniformes superiores a los 45 m de longitud para evitar reiteraciones y monotonía de la escena urbana.
5. A los linderos con otras propiedades el retranqueo será de una profundidad igual a la mitad de la altura de la edificación, salvo que medie acuerdo expreso entre propiedades para adosar las edificaciones, que habrá de protocolizarse ante notario y se adjuntará con la solicitud de licencia cuando el proyecto lo haga preciso.
6. La separación entre los diferentes edificios que puedan construirse dentro de la misma parcela será al menos igual a la altura del edificio más alto.

Artículo 28. Parcela mínima

La parcela mínima a efectos de parcelaciones posteriores tendrá una superficie igual o superior a 1.000 m².

Artículo 29. Frentes de parcela

El frente mínimo será de 30 m lineales. No se fija frente máximo.

Artículo 30. Superficie de ocupación máxima

1. La ocupación máxima sobre rasante será del 40% (cuarenta por ciento) de la superficie de la parcela.

2. La disposición de la edificación garantizará la accesibilidad al espacio interior de vehículos de bomberos, ambulancias y otros servicios análogos.
3. La ocupación máxima bajo rasante será de toda la superficie de la parcela, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de garaje o aparcamiento de vehículos, trasteros o instalaciones técnicas o comunes al servicio de los usuarios de las viviendas, en las condiciones reguladas por el PGOU de Alcalá de Henares.
4. Se tendrá en cuenta que el desarrollo, en su caso, de la edificación bajo rasante deberá resolver el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.
5. En caso de parcelación, la ocupación máxima sobre rasante de cada parcela resultante será el 40% de la superficie total de la parcela resultante.

Artículo 31. Edificabilidad

1. Las condiciones particulares de estas Normas fijan para cada parcela la edificabilidad máxima de la misma. Estas condiciones se recogen en los cuadros de edificabilidad correspondientes y en las tablas mostradas en el plano PO-02. *Alineaciones, rasantes y determinaciones volumétricas. Secciones viario.*
2. En caso de parcelación, la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes será proporcional a su superficie en relación con la superficie total de la parcela original.

Artículo 32. Alturas de la edificación

1. Conforme a la definición que se recoge en el art. 5.1.31 del Título V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, Capítulo 1, Sección 10 del PGOU de Alcalá de Henares, se entiende por altura máxima de la edificación la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio, siendo esta la intersección del plano exterior de la fachada con el plano exterior de cubierta o con la cara de terminación exterior del forjado de cubierta, si esta es horizontal (art. 5.1.32 del mencionado Título V).
2. Por encima de la arista de coronación se podrán elevar áticos, torreones de ascensor u otros elementos con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45 grados que se apoya en la arista de coronación, conforme a la definición que se recoge en el artículo 5.1.31 del Título V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, Capítulo 1, Sección 10 del PGOU de Alcalá de Henares.
3. La altura máxima de la edificación será de cinco plantas y de 17 metros.
4. La altura máxima del ático será de 3,50 metros.

Artículo 33. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico es el residencial. Son usos compatibles al característico con las limitaciones del texto de los artículos 5.2.6., 5.2.7. y 5.2.8. de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, los siguientes:

- Automóvil en los grupos IV y V exclusivamente en planta de sótano y vinculado al uso residencial del edificio
- Oficinas en los grupos I y II en la situación C
- Comercial en los grupos I y II en la situación C
- Hostelero en el grupo II en la situación C

- Educativo en los grupos I y IV en la situación C
- Sanitario Asistencial en los grupos II y III en la situación C
- Deportivo en el grupo I en la situación C

Artículo 34. Condiciones estéticas

La composición estética de la edificación será libre cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Para evitar los deslumbramientos queda prohibido el uso de materiales reflectantes.
2. Los materiales empleados corresponderán a las mejores soluciones en cuestión de estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento.
3. Se tendrán en cuenta las características dominantes del entorno, así como la tipología y los materiales del área, a la hora de diseñar las nuevas construcciones.
4. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad que se ajuste a las condiciones de estas Normas.

Artículo 35. Espacio libre de parcela

Los espacios libres de parcela estarán constituidos por el suelo libre de edificación. Este espacio libre puede:

- a. Acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante.
- b. Acoger edificaciones auxiliares tales como casetas de conserjería, aseos para piscinas, etc.
- c. Deberán ajardinarse en al menos un 50% de su superficie.
- d. El mantenimiento de los espacios de propiedad privada a que hacen referencia los dos apartados anteriores será, en todo caso, por cuenta de los propietarios de la parcela.
- e. Parte del espacio libre interior de parcela podrá destinarse al uso y disfrute exclusivo, con las correspondientes soluciones registrales, de los usuarios de las viviendas o locales de la planta baja.
- f. La pavimentación de estos espacios libres ayudará a minimizar la escorrentía a la red general de pluviales mediante el drenaje y la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, así como la adherencia frente a hielos.
- g. Los espacios libres de parcela ayudarán al control de los rigores climáticos mediante la incorporación de un arbolado de hoja caduca, pérgolas y demás elementos de amortiguación climática.
- h. Para todos los demás condicionantes se seguirá lo dispuesto en el Plan General.

Artículo 36. Cerramientos de parcela

1. Los espacios libres de parcela deberán vallarse mediante un elemento ciego de 0.50 m de altura máxima, con una protección o cerramiento diáfano hasta una altura máxima de 2 m.
2. En el caso de que haya linderos laterales, los vallados de estos tendrán una altura máxima de 2 m, con materiales en consonancia con los de las fachadas.
3. Los espacios libres de parcela contribuirán a la formalización del paisaje urbano y a la mejora del ambiente público, por lo que su percepción desde las vías públicas debe ser integral.

Artículo 37. Integración de elementos de infraestructuras, armarios de servicios

1. Los elementos de infraestructuras y armarios de servicios se integrarán en la arquitectura del conjunto sin ser advertidos desde la vía pública
2. Aquellos cuartos de basuras o instalaciones auxiliares de instalaciones que se diseñen con acceso directo desde la vía pública se resolverán de manera integrada con el proyecto global.

Cap.2 Equipamientos y servicios (EQ)

Artículo 38. Ámbito de aplicación

La presente ordenanza regula la parcela EQ.1 del presente Plan Parcial, destinada a dotación pública.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar.

Artículo 39. Alineaciones y rasantes

La posición de la edificación en la parcela será libre.

Artículo 40. Retranqueos

No se establecen retranqueos. La edificación se localizará en la parcela según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 41. Parcela mínima

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 1.000 m².

Artículo 42. Frentes de parcela

El frente mínimo será de 20 m. El frente máximo no se fija.

Artículo 43. Superficie de ocupación máxima

No se fija superficie de ocupación máxima.

Artículo 44. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 m, medidos según el procedimiento establecido en las Normas del Plan General. Por encima de dicha altura solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Artículo 45. Edificabilidad

Será de 1 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 46. Usos pormenorizados de la edificación

Los usos característicos de la parcela EQ 1 serán los siguientes:

- Oficinas
- Socio-cultural
- Educativo
- Sanitario-Asistencial
- Religioso
- Deportivo

Los usos compatibles serán:

- Automóvil. Compatible el grupo I; los grupos II, III y IV en situaciones D y G. Prohibido en todos los demás casos. En cualquier caso se deberá cumplir con la dotación mínima indicada en el PGOU.
- Residencial. Se permite la construcción de una vivienda para guardería. Prohibido en todos los demás casos.
- Comercial. Compatible el grupo V en situación G solo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.
- Hotelero y Hostelero. Compatibles los grupos I y II en cualquier situación como parte del programa del uso característico. Se incluye el subgrupo 669.2 (Colegios mayores, residencias de estudiantes y residencias de jóvenes trabajadores). Prohibido en todos los demás casos.

Serán usos prohibidos todos los demás.

Cap.3 Servicios Urbanos (SU)

Artículo 47. Ámbito de aplicación

La presente ordenanza regula las parcelas SU.1 y SU.2 del presente Plan Parcial, destinadas a infraestructuras e instalaciones.

Artículo 48. Posición de la edificación en la parcela

Las edificaciones serán preferentemente bajo rasante, con una ocupación del 100%.

Artículo 49. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 1 planta y 4 m, medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta la coronación, medida en las condiciones indicadas en el PGOU.

Artículo 50. Usos pormenorizados de la edificación

Los usos característicos de las parcelas SU.1 y SU.2 serán los siguientes:

- Infraestructuras y servicios públicos grupo III

Serán usos prohibidos todos los demás.

Cap.4 Espacios libres (EL)

Artículo 51. Ámbito de aplicación

La presente ordenanza regula la parcela EL.1 del presente Plan Parcial, destinada a zona verde y espacio libre.

De acuerdo a la definición contenida en la Clave 51 del Título VI del PGOU de Alcalá de Henares referida a los Espacios Libres de grado 2, esta zona de ordenanza regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público en las que predomina el espacio libre sobre el construido, el cual se restringe a la provisión de los mínimos servicios imprescindibles para el buen mantenimiento del espacio ajardinado.

Artículo 52. Alineaciones y rasantes

Serán libres.

Artículo 53. Retranqueos

Serán libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre se separarán entre sí un mínimo de 50 m.

Artículo 54. Parcela mínima

No se fija parcela mínima, quedando su superficie supeditada a la de los usos autorizados.

Artículo 55. Frentes de parcela

No se fijan.

Artículo 56. Superficie de ocupación máxima

Será del 3% de la superficie neta de la parcela.

Artículo 57. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 7 m.

Artículo 58. Edificabilidad

Será de 0.05 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 59. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de la parcela EL.1 es el de espacios libres y zonas verdes de carácter público, grupos III y IV.

Los usos compatibles serán:

- Automóvil. Compatible el grupo I, siempre que no se rebase el 5% de la superficie neta de la parcela.
- Hotelero y Hostelero. Compatibles los grupos I y II en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación G.
- Socio-cultural, espectáculos y salas de reunión. Compatibles los Grupos IV y V en cualquier situación.
- Deportivo. Compatible el grupo I en cualquier situación, en proporción a la máxima superficie de ocupación.

Serán usos prohibidos todos los demás.

T.VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 60. Normas Generales

El presente documento da cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares que regulen aspectos ambientales.

Asimismo, se recogen las medidas correctoras y prescripciones establecidas en el Estudio de Incidencia Ambiental de la Modificación del Plan General de 2007, de conformidad con lo señalado en el Informe de Análisis Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Artículo 61. Zonas verdes, arbolado y jardinería

1. Se contemplará la plantación de especies autóctonas como medida compensatoria con objeto de reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.
2. Se recomienda evitar las especies que más contribuyen a los cuadros alérgicos.
3. Se prohíbe la plantación de las especies invasoras según el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. En concreto, la Cortaderia spp (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y la Acacia dealbata (Mimosa, acacia, acacia francesa).
4. 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.
5. Se restringirá la utilización de pavimentos continuos en zonas verdes y se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes.
6. Se establece la obligatoriedad de sistemas de riego automático.
7. En la planificación del catálogo de mobiliario urbano deberán incluirse la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos con el fin de evitar problemas y molestias para la salud pública.
8. En el caso de que se ubiquen zonas de juego infantil y/o recreo en zonas verdes se señalará debidamente la prohibición de acceso de mascotas a las mismas, conforme a la normativa vigente.

Artículo 62. Impacto paisajístico y revegetación

1. La edificación se desarrollará de manera que se minimice el impacto visual sobre el entorno que puedan provocar las edificaciones, así como el impacto paisajístico que pueda suponer la instalación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas, anuncios o cualquier elemento que pueda distorsionar la imagen urbana.
2. En las áreas destinadas a zonas verdes se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, que deberá ser retirada y tratada convenientemente para asegurar su correcta utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento.

3. En los taludes y pendientes desprotegidos o en las superficies deterioradas se dotará de la cobertura vegetal más conveniente para minimizar el impacto paisajístico y estabilizar los suelos.
4. La pobreza del sustrato de algunas superficies tras el deterioro al que puedan ser sometidas obligaría a un aporte de todo el material necesario para la implantación de la vegetación: hidrosiembra, abono y aporte de agua. Una vez finalizada la hidrosiembra se procederá a la plantación de especies arbustivas y subarbustivas.
5. En los taludes en terraplén que se puedan generar sería necesario un tratamiento consistente en aporte de tierra vegetal, hidrosiembra y plantación de especies arbustivas y arbóreas en toda la superficie.
6. Para las tareas de revegetación se utilizarán especies autóctonas y propias de vegetación existente en la zona, seleccionadas en función de las condiciones del medio .
7. En el caso de existir pies arbóreos, estos deberán ser conservados o trasplantados y colocados en zonas verdes.

Artículo 63. Protección del medio nocturno y ahorro energético

Se seguirán las prescripciones de la "Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética".

- Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de alumbrado exterior deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción de resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados.
- Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado, así como de sistemas de regulación del nivel luminoso, de forma que el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- Se cuidará el posicionamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado para evitar la dispersión del haz luminoso.
- Los niveles de iluminación de viales se ajustarán en función de los tipos de usuarios de las vías y la velocidad de los mismos. En los aparcamientos al aire libre el alumbrado se realizará con control del flujo luminoso.

Artículo 64. Control de impactos residuales

Para su identificación y control de los impactos residuales (relacionados principalmente con las emisiones de ruido, la calidad atmosférica, la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, el paisaje, la socioeconomía y aquellos relacionados con accidentes) se seguirá el Plan de Vigilancia Ambiental presente en el Anejo C de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana U.E. Sector 55.

Artículo 65. Prevención de incendios

Se cumplirá el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, Decreto 21/2003, de 13 de marzo, explícitamente en lo que se refiere a las condiciones de entorno y accesibilidad establecidas para la edificación.

Artículo 66. Vertidos líquidos

Se autoriza el vertido a terrenos o cauces públicos emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, ligado al abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y sus reglamentos de desarrollo.

Artículo 67. Evacuación de humos

Se emplearán purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes y cafeterías.

Artículo 68. Centros de transformación

Los centros de transformación se localizarán bajo rasante, en las parcelas destinadas a tal efecto.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, estos contarán con las medidas necesarias para evitar el impacto visual y garantizar la seguridad y la accesibilidad. Deberán contar con un informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 69. Protección de acuíferos

Las medidas a aplicar en materia de protección de acuíferos y aguas subterráneas son las siguientes:

- a. En aquellas zonas donde el nivel freático se encuentra más superficial y aflora agua durante las excavaciones, estará prevista la utilización de bombas de achique que evitarán la anegación de los terrenos. Esta agua se podrá enviar a la red de saneamiento si se han realizado las analíticas correspondientes que demuestren que el agua no tiene contaminantes ni sólidos sedimentables o en suspensión, y si se dispone de la autorización pertinente del Ayuntamiento. En el caso de arrojar el agua al cauce, será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- b. Deberá garantizarse la continuidad del flujo de aguas subterráneas, sin interrumpir los flujos subálveos, y sin daño a las cimentaciones.
- c. Deberán re-inyectar en el subsuelo parte de las aguas de escorrentía recogidas en las zonas urbanizadas e incorporadas al sistema de recogida de aguas pluviales, para así mejorar la recarga de los acuíferos.
- d. Durante la fase de construcción se ha de impedir que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales; y si los alcanzan, deberá ocurrir con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Esto se corregirá mediante pantallas vegetales, instalando parapetos temporales o realizando pequeñas balsas de decantación por tramos. Asimismo, se recogerán los aceites y grasas de limpieza de los motores.
- e. En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y demás normativa en vigor, así como por el Canal de Isabel II.

Artículo 70. Caracterización de la calidad del suelo

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, 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 relación con la obligatoriedad de remitir informes periódicos de situación al órgano competente.

Artículo 71. Protección acústica

1. La UE-26 Bis se encuentra incluida en el ámbito residencial de los "Espartales Sur", zonificado como área acústica tipo a) predominio de uso residencial en la Zonificación acústica del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares.

Se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica definidos en la legislación vigente en materia de ruido y protección acústica.

2. Mediante una planificación y distribución de usos se tratará de conseguir la mayor distancia entre las fuentes de ruido y los recintos sensibles a su impacto.

Se evitará que colinden áreas de muy diferente sensibilidad, planificando el espacio entre los grandes ejes viarios y las zonas residenciales, mediante interposición de zonas de transición, gradiente de sensibilidad acústica, áreas comerciales, edificios de servicios y espacios que actúan como barrera al ruido para otros, dedicando las zonas más expuestas a actividades de menor sensibilidad. Así se configuran bandas de usos envolventes.

3. El proyecto de ejecución de los edificios contemplará los tratamientos de refuerzo de aislamiento acústico y atenuación de ruido necesarios para que los niveles de ruido generados por las instalaciones en el medio ambiente exterior cumplan con los máximos permitidos por la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de ruidos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares (2010) para emisores acústicos.
4. El aislamiento acústico a ruido aéreo de las futuras fachadas de la promoción deberá cumplir con los mínimos exigidos por el Documento Básico de protección frente al Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la edificación (CTE), teniendo en cuenta los niveles L_{dA} resultantes en el estudio acústico del presente Plan Parcial y considerando un incremento del aislamiento requerido de +4 dBA debido al paso habitual de aeronaves en el entorno.

Artículo 72. Protección electromagnética

Se dará cumplimiento a la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, así como a la Recomendación 1999/519/CE del Consejo, de 12 de junio, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos.

T.VII. NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN

Artículo 73. Sistema de abastecimiento de agua potable

1. La red de abastecimiento propuesta y nuevas conducciones, así como las conexiones con la red existente, los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse a lo establecido en el *Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano* y sus modificaciones posteriores.
2. El gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental).
3. En relación con la nueva canalización de agua potable, deberán extremarse las medidas de seguridad durante las obras de conexión con la red de abastecimiento existente al objeto de evitar roturas y contaminación de esta.
4. En el trazado de las nuevas conducciones se evitará la proximidad de estas a pozas y sondeos destinados a consumo humano.

Artículo 74. Red de saneamiento

1. Las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas no podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito.

Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como la legislación sectorial de aplicación.
2. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.
3. El Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) que eviten o laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia y con los que se favorezca la infiltración en el terreno de estas, o bien disponer de un tanque de laminación.

Artículo 75. Suministro de energía radio-eléctrica

1. Se adoptarán medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas conforme a lo establecido en la legislación vigente.
2. Se tendrá en cuenta la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de futuras estaciones radioeléctricas para minimizar los niveles de emisión sobre espacios sensibles como escuelas, centros de salud, hospitales, parques públicos, etc.

Madrid, enero de 2020

El Arquitecto



Enrique Bardají Álvarez