

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, 18 de enero de 2010

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 de Noviembre de 2009 adoptó el siguiente acuerdo:

1º.- La Aprobación Definitiva del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución nº 28 del P.G.O.U. promovido por Alcalá Hispania Promociones Inmobiliarias, S.A. y Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U. con aplicación del Sistema de Compensación, con las condiciones impuestas en el informe emitido por al Dirección General de Patrimonio Histórico de 26 de agosto de 2009.

2º.- Proceder a la publicación del acuerdo sobre Aprobación Definitiva en el boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, previo depósito del correspondiente Plan en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo se procederá a la publicación de las Ordenanzas en los términos establecidos en el artículo 66 de la LSM.

3º.- Remitir el expediente a Urbanismo para su tramitación reglamentaria.”

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido con fecha 15 de diciembre de 2009 un ejemplar del Plan Parcial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio en aplicación de lo previsto en los artículo 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justifica de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8.1, 10.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otro recurso que estime pertinente para la defensa de sus derechos (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de las Ordenanzas del Plan Parcial de referencia:

TÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial

1. El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo de las determinaciones de Planeamiento reflejado en el P.G.O.U. de Alcalá de Henares, en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-28.
2. Este Plan Parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo, hechas en este Artículo y en los sucesivos lo son a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. Relación con el Planeamiento Superior

En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas y Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General y la Legislación y Normativa cuyo rango sea superior al del Plan Parcial o al Plan General, en su caso.

Artículo 3. Vigencia y Obligatoriedad

1. Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.
2. las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.

Artículo 4. Carácter y Sistemas de Actuación.

El presente Plan Parcial se entiende de Ejecución Privada por Compensación a Iniciativa de los Propietarios (Ejecución directa por los Propietarios del Sector), según el artículo 106 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.9/2001).

Artículo 5 Documentación del Plan Parcial

1. La documentación del P.P. consta de los siguientes documentos:
 - 1) Memoria Informativa, Memoria Descriptiva y Justificativa.
 - 2) Organización y Gestión de la Ejecución (Plan de Etapas y sistema de Ejecución).
 - 3) Estudio o Informe relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento, de conformidad a la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
 - 4) Normas Urbanísticas
 - 5) Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas
 - 6) Anexos
 - 7) Planos de Ordenación Pormenorizada (de Información y Proyecto)
2. Todos estos documentos forman parte integrante del P.P., sus disposiciones son determinantes del mismo.

Artículo 6. Interpretación de los Documentos

- 1 Las Ordenanzas de Edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la memoria.
- 2 El P.P. presenta determinaciones con carácter vinculante y con carácter indicativo. Las primeras, vinculantes, presentan instrucciones precisas que habrán de ser atendidas en todo en los proyectos que desarrollen del P.P. Las segundas, indicativas, tienen el carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante demostración expresa de la conveniencia y oportunidad y de la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adopte. De no mediar dicha demostración expresa, o de no estimarse suficientes los argumentos aportados, deberán respetarse las determinaciones indicativas.
- 3 Salvo en los casos en que expresamente lo indiquen estas normas en orden a interpretar cualquier duda se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos:
 - Cuantificación en Ordenanzas
 - Cuantificación en Memoria
 - Textos explicativos y descripciones en la memoria
4. En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala primarán sobre los de menor.
5. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresa, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.
6. En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:
 - Trazado y tipo de viario.
 - Condiciones y características generales de las redes.
7. Tendrán carácter indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:
 - Red de abastecimiento y distribución de agua
 - Red de saneamiento
 - Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica
 - Red de abastecimiento y distribución de gas
 - Red de telefonía

Artículo 7. Remisión al planeamiento General

A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas ordenanzas se remiten a:

- Las del P.G.O.U. vigente

- Loas demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el P.P. y como subsidiarias en cuanto no se contradigan con el P.P.

En lo sucesivo, toda referencia al Plan General de Ordenación Urbana quedará identificada con las siglas P.G.O.U.

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 8. Competencias

1. La tramitación y aprobación del presente P.P. corresponde al Ayuntamiento
2. Al Gobierno Central, a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento les corresponde la ejecución de los elementos de Sistemas Generales y dotaciones de acuerdo con sus atribuciones respectivas y con las precisiones recogidas al efecto en el P.G.O.U. y en el Plan de Etapas y Estudio económico-financiero del presente P.P.

Artículo 9. Desarrollo: Planes Especiales; Estudios de Detalle; Proyecto unitario

Al objeto de implementar, detallar o completar determinaciones de este P.P. podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en la L.S: y a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 34 (agrupaciones) de estas normas urbanísticas. La delimitación y alcance de los mismos se atenderá en lo general a lo dispuesto en el Artículo 10 de estas Normas, y en lo particular a lo indicado para ciertos ámbitos en el Título 4 de estas Normas.

Artículo 10. De los Estudios de Detalle

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación y de las áreas libres privadas fijadas por el P.P. podrán variarse mediante Estudio de Detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - No estar explícitamente prohibida por el P.P. la redacción de Estudio de Detalle.
 - Respetar los condicionantes explícitos vinculantes que hubieran sido fijados por el P.P. para el ámbito correspondiente.
 - No suponer variación en las condiciones de edificabilidad, total y por usos, ni en el régimen de usos.
 - No incrementar el número de plantas ni la altura de la edificación permitidos por las ordenanzas.
 - No alterar la disposición, carácter, forma o superficie de los espacios libres públicos, ni privados vinculantes, ni de las áreas rotacionales señaladas por el P.P. pudiendo por el contrario ampliarlas en superficie sin incrementar su edificabilidad.
 - No suponer la apertura de viario público no previsto en el P.P.

2. Deberán además cumplir las limitaciones e instrucciones adicionales fijadas para los Estudios de Detalle en las Condiciones Particulares de Zona de estas Normas.
3. Será de aplicación en todo caso lo indicado por la normativa aplicable.

Artículo 11. De los Proyectos Unitarios

Cualquier desarrollo edificatorio de la parcela que tenga el carácter de mínima ha de realizarse bajo el concepto de Proyecto Unitario; entendiéndose por tal aquel que define la edificación a desarrollar, en una o varias fases de ejecución, de la parcela en cuestión.

Artículo 12. Polígonos

El Plan Parcial (P.P.) propone el desarrollo del Sector como una única Unidad de Ejecución.

Artículo 13. Proyecto de Urbanización

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

Artículo 14. Licencias

1. Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en la normativa urbanística.
2. La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases de Régimen Local y en las Ordenanzas del P.G.O.U.

Artículo 15. Condicionantes de Otorgamiento de Licencias

1. El ejercicio de la facultad de edificación quedará regulado por lo dispuesto en la normativa urbanística y en las Normas del P.G.O.U.
2. Podrá otorgarse la Licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garanticen la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la urbanización.

TITULO TERCERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1: ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 16. Ordenación pormenorizada: Definición

1. El Plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de: Calificación del Suelo; Asignación de Edificabilidad y Ocupación en planta.
2. La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estas tres condicionantes, primando la más restrictiva en caso de diferencias.

Artículo 17. Calificación del Suelo: Zonas

1. El Plan realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas

2. El Plan califica como zonas para “usos rotacionales” aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad y espacios libres, y de equipamientos y servicios, sean públicos o privados.
3. El Plan califica como zonas para usos “no dotacionales” los demás suelos en los que los particulares de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies rotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.
4. Se entiende por “zona” el ámbito continuo o discontinuo, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.
5. El ámbito cubierto por el P.P. se ha dividido en zonas identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada (Proyecto) en trama identificatoria y con los usos que se indican a continuación:
 - Residencial
 - Dotacional
 - Espacio Público
 - Viario Local (red local)
 - Viario exterior (red general)

Artículo 18. Asignación de Edificabilidad

1. Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área mediante índices de edificabilidad, expresada en metros cuadrados o cúbicos construidos por metros cuadrado de suelo.
2. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad máxima de un área será la resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente.
3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.
4. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados o cúbicos construidos totales y por uso.

Artículo 19. Definiciones Generales

En el ámbito del Plan Parcial regirán como definiciones generales, las recogidas en estas normas y subsidiariamente en el P.G.O.U.

Artículo 20. Definiciones particulares

En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las Definiciones Particulares de estas normas, siendo complementadas con las expresadas en el P.G.O.U.

Artículo 21. Condiciones Generales

En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las condiciones establecidas por el P.G.O.U. con las determinaciones exigencias o precisiones que se establecen en las presentes Normas.

Artículo 22. Condiciones de la Ordenación

Regirán las siguientes condiciones y definiciones:

1. Unidad de Zona: Todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado. Los límites de las unidades de zona estarán constituidos por tanto por: límites del sector, viario, líneas de cambio de zona. Podrán identificarse singularmente mediante números o subíndices y establecerse condiciones específicas para cada una de ellas.
2. Linderos en Parcelas Especiales: En parcelas de esquina se entiende como frente su dimensión mayor y como fondo el lindero opuesto.
3. Envolverte de Alineaciones: Se denomina así la superficie formada en cada manzana por la cota que sea más alta en cada punto de las superficies regladas formadas por el deslizamiento de rectas a lo largo de las rasantes en los pares de alineaciones exteriores opuestas.
4. Rasante del Terreno: Es el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de la mediación de altura.

Artículo 23. Condiciones de la Superficie Edificable

Condiciones y definiciones adicionales.

1. Computo de Superficie Construida: Se computará conforme establece el P.G.O.U. excluyendo la superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1,50 m.
2. Altura de la edificación: Se entenderá medida desde la rasante del terreno hasta la arista de coronación.
3. Cómputo de la Altura de la Edificación: Se realizará desde la rasante del terreno
4. Cubiertas de la Edificación: Con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una inclinación de treinta grados sexagesimales (30°) respecto a la línea de cornisa de la planta cubierta salvo que las ordenanzas particulares impusiesen mayores limitaciones. El origen o arista inferior de la cubierta podrá como máximo situarse a un metro por encima de la línea de cornisa de la planta a la que cubra.
5. Plantas: Las definiciones de plantas de sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante del terreno. El techo del semisótano (cara inferior del forjado) podrá superar la línea de rasante en un metro (1m.). Las cuales no contabilizarán a efectos de edificabilidad.
6. Edificabilidad bajo cubierta: La superficie ocupable bajo cubierta no computará al efecto de número de plantas pero sí a efectos de edificabilidad conforme al punto 1 de este artículo.
7. Cuerpos volados cerrados: No se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos.
8. Línea de fachada: Línea correspondiente a la proyección vertical de la línea de fachada.

9. Línea de edificación vinculante: Cuando el P.P. en sus Planos o normas o los Estudios de Detalle señalan línea de edificación vinculante, el plano de fachada debe situarse en ella en al menos tres cuartas partes de su longitud. Las diferencias entre plano de fachada y línea de edificación vinculante solo podrán deberse a: retranqueos parciales; cortes en la edificación definidos en el punto 10 de este Artículo; patios abiertos a fachada cuyo fondo no exceda a seis metros, ciñéndose en lo demás al P.G.O.U. y los Estudios de Detalle.

10. Líneas de Edificación Indicativas: En determinados casos las normas, los Planos de Ordenación Pormenorizada o los Estudios de Detalle pueden señalar líneas de edificación indicativas, con el alcance descrito en el Artículo 6.2 de estas Normas. En los casos en los que el P.P. no señala expresamente líneas de edificación, vinculantes o indicativas, se entenderán como líneas de edificación indicativa:

- Una línea paralela a la alineación exterior, situada a la separación mínima al frente de parcela que hubiera sido fijada por estas Normas para la zona correspondiente.
- El límite interior del área de movimiento, si hubiera sido fijado expresamente.

11. Cortes en la Edificación. Se considera como corte en la edificación una discontinuidad entre cuerpos edificados que por sus características no puede quedar sujeta a las reglas de separación de bloques, sino al régimen de patios. Estarán sujetas al siguiente régimen:

- Sólo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado corresponden a un mismo Proyecto Unitario.
- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
- La anchura y altura de los cortes se medirán conforme, y estarán sujetas a, lo establecido para patios por el P.G.O.U. u ordenanzas de aplicación.
- La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.
- La posibilidad de utilización de los cortes para iluminación y ventilación de estancias, piezas habitables o escaleras, será establecida para patios de parcela por el P.G.O.U. o normativa aplicable, tomando como dimensiones en planta las definidas en los dos epígrafes precedentes.
- La iluminación o ventilación obtenidas para estancias que abran a cortes no confieren a la vivienda o local el carácter de exteriores.
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales, y accesos para vehículos de emergencia si su anchura es igual o superior a cinco metros.

12. Pasos en la Edificación: Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como máximo a la planta baja y primera, pero sin alcanzar a la totalidad de la altura. Su anchura no podrá ser

inferior a 3 metros. Si tuvieran 5 o más metros de anchura podrán servir para permitir el acceso de vehículos de emergencia. La posibilidad de utilización de los pasos para iluminación y ventilación será la establecida para patios por el P.G.O.U. o normativa aplicable considerando que las dimensiones a aplicar fueran.

- Anchura: la del paso
- Longitud: la dimensión del solape de los paramentos enfrentados a ambos lados del corte
- Altura: el doble de la altura libre del corte

13. Construcciones por encima de la altura: Se permitirán las correspondientes a instalaciones comunes del edificio y las que viniesen impuestas por las condiciones tecnológicas específicas de la actividad albergada, en cuyo caso los proyectos contendrán justificación expresa al respecto.

Artículo 24. Elementos fijos de los Proyectos

Los proyectos de edificación deberán respetar los elementos fijos que, a tal efecto, hubiesen sido señalados por el Proyecto de Urbanización, conforme a lo dispuesto en el Artículo 31.1 de estas Normas.

Artículo 25. Condiciones Ambientales

1. Serán de aplicación las condiciones Fijadas por el P.G.O.U. y la normativa sectorial aplicable a las distintas infraestructuras y servicios.
2. El Proyecto de Urbanización podrá incluir Normativa Complementaria que detalle condiciones ambientales relacionadas con las infraestructuras por él abordadas que habrían de ser atendidas en la ejecución de la edificación y/o sus instalaciones.

Artículo 26. Relación Parcela-Edificación: Proyecto Unitario

1. En determinados casos señalados expresamente por el Plan Parcial, la edificación de cada parcela se debe realizar mediante proyecto unitario.
2. El proyecto unitario podrá prever la edificación por fases, en cuyo caso podrá especificar:
 - El tratamiento que habrá de darse a las superficies a ocupar por las fases posteriores a la primera en tanto no se llevan a cabo dichas fases.
 - El tratamiento de las superficies o elementos de edificación a los que se proyecta adosar edificaciones de fases sucesivas.
3. Una vez ejecutada una fase podrán presentarse reformados de proyecto de las fases sucesivas.

27. Computo de Edificabilidad

1. En el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. con las mayores precisiones expresadas en los siguientes puntos.

2. En terrazas y cuerpos volados no computará la superficie ocupada por jardineras cuyo tamaño y diseño impidan el uso para otro fin que no sea el de su plantación.
3. No se computará la superficie ocupada para la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas por estas ordenanzas.
4. No computará la construcción bajo rasante (Sótanos y semisótanos). Ni la planta baja porticada, salvo el espacio de ésta ocupado por vestíbulos y portales.

Artículo 28. Condiciones de las Dotaciones y Servicios del Edificio

Será de obligado cumplimiento lo establecido en el P.G.O.U. con la siguiente condición adicional.

Reserva de Plazas de Aparcamiento para Minusválidos: Los proyectos de edificación en cada parcela reservarán al menos un 2% de las plazas para el uso exclusivo de minusválidos con una dimensión mínima de 3,5 x 4,5 m.

Artículo 29. Seguridad frente a incendios.

1. La edificación y el acondicionamiento de las áreas ajardinadas se dispondrá de tal forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos a una distancia de al menos tres metros de todas las fachadas exteriores.
2. Si existen elementos construidos bajo la rasante del espacio de maniobra de aproximación, su estructura se proyectará considerando las sobrecargas del vehículo para extinción de incendios.

Artículo 30. Condiciones de la Urbanización.

Con sujeción a lo establecido en el P.G.O.U. y dentro de lo fijado por los Artículos 6 y 13 de estas normas, el Proyecto de Urbanización desarrollará fielmente el contenido del P.P. con sujeción a lo establecido al efecto por el Reglamento de Planeamiento y por el P.G.O.U. Cumplirá además las siguientes precisiones adicionales:

1. Viario: incluirá previsiones para la compatibilización de las conducciones bajo acera de las distintas conducciones.
2. Aparcamiento en vía pública: preverá al menos un 2% redondeado a mayores de plazas para minusválidos, de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Planeamiento.
3. Recogida de residuos sólidos: Podrá prever las condiciones específicas de diseño a que habrán de ceñirse los depósitos de residuos sólidos.
4. Señalización: podrá establecer las condiciones específicas de diseño a que habrá de adecuarse la construcción de los elementos fijos y móviles de señalización incluyendo:
 - Señalización vertical viaria
 - Señalización horizontal viaria
 - Mobiliario urbano

5. Elementos Tipo: el Proyecto de Urbanización podrá además establecer condicionantes o diseños-tipo para elementos de construcción privada tales como vallas, dispositivos de recogida de basuras, con especial incidencia en la escena urbana pública pese a ser de construcción privada.

CAPITULO 2. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 31. Condiciones Generales de los Usos

1. En el ámbito del P.P. será de aplicación las presentes normas complementadas con las condiciones generales de los usos incorporados en el P.G.O.U.
2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se definen en las presentes normas, complementadas con lo dispuesto al efecto en el P.G.O.U.
3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en característicos y compatibles permitidos, e incompatibles. Se consideran incompatibles y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de la zona.
4. En cualquier caso se estará a lo que disponga la Normativa sectorial aplicable a cada caso.

Artículo 32. Aparcamientos

Se establece una reserva de plazas de estacionamiento en cada una de las parcelas privadas resultantes de 1,5 plazas de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACION

Artículo 33. Parcelación

1. La parcelación del P.P. supone la aprobación simultánea de la parcelación en él definida.
2. El Proyecto de Parcelación deberá precisar la superficie, edificabilidad y ocupación máxima de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad y ocupación fijados por el P.P.
3. Los Proyectos de Parcelación podrán tener como ámbito:
 - Una o más parcelas cuyos límites coincidan con los fijados en este P.P.
 - Los que resulten de la aplicación del Artículo 36 de estas Normas.

Artículo 34. Agregación de Parcelas

1. Como el P.P. no establece parcelas máximas podrán agregarse parcelas adyacentes, siempre que la parcela agregada tenga como límites de edificabilidad y ocupación los resultantes de sumar los de las parcelas que en ella se agregan.
2. Podrán agregarse parcelas pertenecientes al mismo tipo de uso, sea cual sea el Nivel fijado en el P.P. siempre que se respete lo estipulado en el punto 1 precedente.

3. Cuando del resultado de una agrupación resulte una parcela superior a 10.000 m² será preciso desarrollar un Estudio de Detalle en el caso de que se proyecte más de un edificio dentro de la misma al objeto de analizar los accesos a las distintas edificaciones desde el viario público.

Artículo 35. Subdivisión de parcelas

Por la definición del P.P. o por las agregaciones permitidas en el Artículo 34 de esas Normas, pueden darse parcelas cuya superficie exceda a la de dos o más parcelas mínimas. En estos casos podrá realizarse su subdivisión siempre que se cumplan las condiciones correspondientes de aplicación a cada una de las parcelas resultante.

Artículo 36. Redefinición de Parcelario

Además de las agregaciones y subdivisiones a que hacen referencia los Artículo 34 y 35, los Proyectos de Parcelación tendrán libertad de redefinir el parcelario con sujeción en todo caso a las condicionantes fijadas en estas Normas.

TITULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO 1. CONDICIONES PARTICULARES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Artículo 37. Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y, el P.G.O.U.
3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa Supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo 38. Obras Admisibles

1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición.
2. En los edificios que se construyan en ejecución del P.P., se admitirán las obras en los edificios (remodelación, renovación, mantenimiento y ampliación de la edificación) con sujeción a los límites establecidos en el presente P.P.
3. En todo caso las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fueran de aplicación, así como las condiciones generales de esas Normas y del P.G.O.U.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 39. Definición

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, con composición libre o fijada por el Plan. Se aplica sobre áreas de crecimiento reciente de Alcalá de Henares, ya consolidadas en torno a tipologías similares.

Artículo 40. Alineación y rasantes

Serán libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas. No obstante, la edificación fraccionará sus ritmos edificabilidad a partir de tratamientos uniformes superiores a los 40 (cuarenta) metros de longitud para evitar reiteraciones y monotonía de la escena urbana.

Artículo 41. Retranqueos

No se fijan retranqueos a frente de calle. 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.

Artículo 42. Parcela Mínima

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

Artículo 43. Frentes de Parcela

El frente mínimo será de 15 (quince) metros lineales. No se fija frente máximo.

Artículo 44. Superficie de ocupación máxima

Será del 60 (sesenta) % de la superficie neta de la parcela.

Artículo 45. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 15,50 (quince coma cincuenta) metros, pudiéndose superar la misma en 5,50 (cinco coma cincuenta) metros mas en un 20% de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, y todo ello siempre que otros documentos de este PGOU no propongan diferentes condiciones volumétricas, en cuyo caso estas serán prioritarias.

Artículo 46. Edificabilidad

Será de 1,20 (uno con veinte) m²/m² sobre el ámbito del sector. Siendo la edificabilidad sobre cada una de las parcelas la siguiente (tal y como se indica en el apartado 7.4.5 de la memoria del Plan Parcial):

| <u>Patrimonializable (Privado)</u> | <u>Suelo m²</u> | <u>Edificabilidad m²</u> |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Colectiva Libre | 5.807,32 | 14.508,50 |
| Colectiva V.P.P. | 1.024,86 | 2.560,30 |
| <u>Ayuntamiento (Cesión)</u> | | |
| Colectiva V.P.P. | <u>1.205,68</u> | <u>3.012,00</u> |
| | 8.037,86 | 20.080,00 |

Artículo 47. Condiciones de diseño

No se establece.

Artículo 48. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.6.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) Automóvil

Compatibles los grupos siguientes: IV, en situaciones C, D, E, F y G; V, en situación F; VI, en situación E; y IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial

Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

c) Industrial y Almacenaje

Compatible la 1ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

d) Comercial

Compatible los grupos siguientes: el grupo I en situaciones B, C y E; el grupo II en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

e) Oficinas

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. prohibido en todos los demás casos,

f) Hostelería

Compatible los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (metros). Prohibido en todos los demás casos.

h) Educativo

Compatible los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m². por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

i) Sanitario-asistencial

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situación A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

j) Religioso

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

k) Deportivo

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

l) Espacios Libres y Zonas Verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVO INTENSIVO

Artículo 49. Definición

Regula los usos y construcción de instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas, tanto al aire libre como en espacios cubiertos.

Artículo 50. Alineaciones, rasantes y retranqueos

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de la fachada.

Serán de 5 (cinco) metros a cualquier lindero del solar.

Artículo 51. Parcela mínima y frentes de parcela

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

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija frente máximo.

Artículo 52. Superficie de ocupación máxima y alturas de la edificación

Será del 25 (veinticinco) % de la superficie neta de la parcela. La altura de la edificación será de 8 (ocho) metros. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva se destinará la edificación necesitase una mayor altura, deberá justificarse este extremo, pudiéndose rebasar la altura máxima dentro de un gálibo de 45° a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

Artículo 53. Edificabilidad

Será de 0,8 (cero coma ocho) metro cuadrado por metro cuadrado (m²/m²), medidos sobre parcela neta.

Artículo 54. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 70, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado (Las referencias se hacen a las claves del P.G.O.U.):

a) Automóvil

Compatible el grupo I. Prohibido en todos los demás casos

b) Residencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y almacenaje

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) Comercial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) Oficinas

Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico al servicio de la instalación deportiva.

f) Hostelería

Compatibles los grupos I y II, sólo al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica.

Prohibido en todos los demás casos.

g) Socio-cultural, espectáculos y salas de reunión

Compatibles los grupos I y II. Prohibido en todos los demás casos.

h) Educativo

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones, excepto las facilidades sanitarias al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica.

j) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo

Característico en grupos I y II, cualquier situación

l) Espacios Libres y Zonas Verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y Servicios Públicos

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Artículo 55. Definición

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 y retranqueado por todos sus linderos.

Artículo 56. Alineaciones y rasantes

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las Ordenanzas, a no ser que el plano de alineamientos disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

Artículo 57. Retranqueos

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

Artículo 58. Parcela mínima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) metros cuadrados (m²).

Artículo 59. Frentes de parcela

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros. El frente máximo no se fija.

Artículo 60. Superficie de ocupación máxima

Será del 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

Artículo 61. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

Artículo 62. Edificabilidad

Será de 1 (uno) metro cuadrado por metro cuadrado (m²/m²), medidos sobre parcela neta.

Artículo 63. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 55, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación:

a) Automóvil

Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX, situación G, para usos característicos M y P. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial

Compatibles los grupos I, II y III, situaciones A, E, F y G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.

c) Industrial y almacenaje

Compatible la categoría 2ª, en situación G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.

d) Comercial

Característico el grupo V, en situación G, sólo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.

e) Oficinas

Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico M.

f) Hostelería

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, como parte del programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Característico en grupos I, II y III, situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos

h) Educativo

Característico en grupos I, II y III, en situaciones F y G.

j) Religioso

Característico en grupos I y II, situaciones A y F.

k) Deportivo

Característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.

l) Espacios libres y zonas verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos

Característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación H; y el grupo III, en situación E. Prohibido en todos los demás casos.

n) Red viaria

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CAPITULO 6: CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ESPACIOS
PÚBLICOS LIBRES Y VIARIO LOCAL Y CENTROS DE TRANSFORMACION**

Artículo 64. Definiciones y Ambito

Es el uso correspondiente a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias, al servicio del recreo y esparcimiento, y de acceso a las diversas parcelas del sector.

Artículo 65. Edificabilidad y condiciones particulares

1. En la zona de Espacios Libres (grado 2) será de aplicación lo especificado al efecto en el artículo 6.23 del P.G.O.U. de Alcalá de Henares con la salvedad hecha en el punto 4 de este Artículo.
2. Los centros de transformación, a que hace referencia el artículo 53.7 del Reglamento de Planeamiento Estatal, se ubicarán en los lugares que al efecto se señalen en el proyecto de urbanización con sujeción a las siguientes condiciones: coherencia con los esquemas de redes incorporados en el Plan Parcial; posibilidad de implantación sobre rasante en espacios libres con sujeción a lo expresado en el punto 1 del siguiente artículo; posibilidad de implantación, bajo rasante en espacios libres y sistemas generales, sin limitación global de edificabilidad; altura máxima permitida sobre rasante de una planta y tres metros de línea de cornisa.

Artículo 66. Usos característicos y permitidos

Serán los que específicamente establece el P.G.O.U. para la clave 51, Espacios Libres (grado 2) en su art. 6.23, salvo en la edificabilidad que será en este Sector de 0,01 m²/m².

**TITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO, GESTION Y
REGIMEN DEL SUELO**

Artículo 67. Cesiones: Ambitos y Obligaciones de Urbanización y Ejecución

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos correspondientes a:
 - Viario local
 - Equipamientos y servicios públicos
 - El 10% del aprovechamiento medio del Sector
2. Los terrenos correspondientes a la cesión de aprovechamiento lucrativo se fijarán en el Proyecto de Reparcelación para el que el señalamiento que se incluye en el P.P. tendrá carácter de directriz.
3. Los terrenos de cesión obligatoria (el 10%) se cederán debidamente urbanizados.

Artículo 68. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación del P.P. será el de Compensación.

Artículo 69. Mantenimiento de la Urbanización

No será preciso el mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios, la cual correrá por cuenta del Ayuntamiento pues el ámbito de actuación es de uso exclusivo RESIDENCIAL.

Artículo 70. Condiciones de los Informes Sectoriales Preventivos

Las exigencias contenidas en los “Informes Sectoriales Preventivos” que acompañan al presente documento técnico (Plan Parcial) tienen carácter Normativo y serán de obligado cumplimiento para el desarrollo del presente Plan Parcial de las UE-28, Concretamente:

- INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL. REFERENCIA 136/06 SIA DE 2 DE NOVIEMBRE DE 2006

1.- Control de Contaminación

Los planes, programas, proyectos, actividades o instalaciones, cuando proceda, deberán someterse a los procedimientos ambientales que establece la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la Ley 16/2002, de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la contaminación.

2.- Infraestructuras eléctricas

Se establecerá de manera expresa que para la redacción de los instrumentos de desarrollo se adopten las medidas oportunas en cuanto 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 y en particular sobre el enterramiento previstos en las líneas aéreas existentes.

3.- Zonas verdes

La afección a elementos arbóreos será la menor posible. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, en la aplicación de las medidas preventivas y correctoras del Estudio de Incidencia Ambiental referentes al mantenimiento y preservación del arbolado existente y a su integración dentro de espacios verdes.

4.- Contaminación Acústica

De conformidad con el artículo 8 del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, se deberá cumplir las siguientes condiciones:

1.- Se deberá llevar a cabo las medidas correctoras propuestas en el Estudio Acústico u otras acústicas equivalentes. Dichas medidas deberán incorporarse en la documentación que formalice el contenido sustantivo del Plan Parcial con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.

2.- Dado que el ámbito de la UE-28 se ha delimitado con un área de sensibilidad acústica Tipo II, no tendrá cabida en ella ningún uso que exceda los umbrales de nivel sonoro para dicha tipología, según lo establecido en los artículos 10, 12 y 13 del Decreto 78/1999.

3.- En el caso de que se produjeran modificaciones posteriores que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas. Se deberá adaptar el estudio acústico a la nueva situación, debiendo ser informado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

En cualquier caso, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas y de aquellas obras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

5.- Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales

De conformidad con el art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del área de la presente Modificación Puntual al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberá cumplir las siguientes condiciones:

5.1.- Respecto a la capacidad de depuración del agua residual

Actualmente el municipio de Alcalá de Henares depura sus aguas residuales en dos estaciones depuradoras denominadas Alcalá Este y Alcalá Oeste conectadas mediante un emisario de interconexión.

La EDAR Alcalá Este depura aguas residuales urbanas domésticas, se encuentra actualmente al límite de su capacidad sin posibilidad de ampliación en un futuro.

La EDAR Alcalá Oeste trata, además de aguas residuales industriales, los vertidos generados por diversos sectores residenciales, habiéndose ampliado en el año 2000.

El nuevo caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el ámbito, estimado con los criterios de cálculo del Canal de Isabel II, es de 324,2 m³/día. Este caudal no modificará sustancialmente el régimen de funcionamiento del sistema de EDAR Alcalá Oeste-Alcalá Este del que sería tributario, pudiéndose admitir dicho vertido en ese sistema.

5.2.- Respecto a la red de saneamiento

La red que se propone es separativa de aguas negras y pluviales, cumpliendo, de esta forma, con lo señalado en la recomendación del artículo 28.2 del Texto Unico de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

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 sector que conducirá dichas aguas hasta el colector. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Los vertidos generados por el sector se conectarán al sistema de alcantarillado municipal, por tanto, será competencia del Ayuntamiento la autorización de conexiones a la misma, así como la comprobación de la capacidad de la red de alcantarillado existente para admitir la incorporación de estos vertidos.

No deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás 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 punto de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Se deberá concretar medidas encaminadas a la reducción de la carga contaminante que se incorpore a la red de saneamiento, así como sistemas permeables de gestión de pluviales que favorezcan la filtración para reducir las escorrentías de aguas pluviales. Entre dichas medidas se pueden citar la instalación de depósitos subterráneos de estructuras reticular; trampas de sedimento y grasas (en imbornales o pozos de registro); cunetas permeables; retardadores de flujo en los sumideros de tejados y azoteas; vertido de bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos, etc.

6.- Vías pecuarias

Se deberá solicitar informe respecto a este particular a la Dirección –General de Agricultura, para que emita informe sobre la posible afección que esta actuación pudiera ocasionar sobre la colindante “Vereda de la Esgaravita”.

7.- Recursos hídricos superficiales

De conformidad al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, se solicitarán a la Confederación Hidrográfica del Tajo los informes y autorización preceptivos sobre las afecciones que pueda ocasionar al Dominio Público Hidráulico (vertidos de aguas, capacidad del medio receptor del vertido, sistemas a implantar para limitar el vertido de sólidos procedentes de aliviaderos, delimitación del Dominio Público Hidráulico, zonas de servidumbre y policía, delimitación de las zonas inundables, análisis de incidencias por avenidas extraordinarias, etc...), conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

8.- Recursos hídricos subterráneos

A fin de limitar la posible afección a los recursos hídricos subterráneos por la eliminación de las zonas de recarga natural como consecuencia de las futuras actuaciones, se recomienda establecer unos porcentajes mínimo de zonas sin impermeabilizar o dotadas de superficies drenantes en las zonas verdes.

En la parcela objeto de ordenación existe un pozo abandonado, que pudiera ser un foco potencial de contaminación de las aguas subterráneas del acuífero detrítico del Terciario de Madrid.

Por ello, se deberá sellar convenientemente con materiales impermeables que posibiliten unas óptimas condiciones de estanqueidad. Es conveniente aplicar estos materiales desde el fondo hasta la superficie, así como efectuar una previa desinfección.

9.- Ahorro energético

Las nuevas edificaciones, deberán cumplir con lo estipulado en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en cuanto a exigencias básicas de ahorro de energía, de manera que se haga un uso racional de la energía y se utilicen fuentes de energía renovables.

Para el alumbrado público, se fomentará el uso de lámparas preferentemente de vapor de sodio de baja presión el lugar de las de mercurio de menor eficacia energética.

10.- Ahorro de agua potable

10.1.- Medidas en zonas verdes

Se emplearán especies adaptadas al entorno en las zonas verdes, como se indica en el estudio de Incidencia Ambiental.

Se tenderá a utilizar aguas residuales depuradas para el riego.

Se deberá prohibir las instalaciones de bocas de riego en viales para baldeo de calles y la red de riego con agua reciclada, si se instala, deberá estar segregada de la red de distribución de agua potable.

10.2.- Medidas en edificios

Se deberá ejecutar las medidas tendentes al ahorro de agua potable definidas en el epígrafe Medidas preventivas, correctoras y compensatoria del Estudio de Incidencia Ambiental de la Modificación Puntual del PGOU.

- INFORME DE VIAS PECUARIAS EXP. VP NNSS 512/06 DE 14 DE AGOSTO DE 2006

- Las Vías Pecuarias desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaría”. El uso vía pecuaría se ajustará a lo marcado por la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.

- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación y deslinde legalmente aprobados.

- El suelo de las vías pecuarias no podrá generarse aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- * a) En los viarios ya contruidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- * b) En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

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

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

Las infraestructuras de servicios que crucen la vía pecuaria deberán ser autorizadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

- INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO. EXP. PROY. 3755-M DE 28 DE JULIO DE 2006.

- 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 regulación del trazado que invite convertir el río en un canal, y contemplándose la evaluación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1.996, de 11 de abril, modificado por el 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/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente 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, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.
- 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 849/1.986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- 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.

La conducción y sus elementos de protección y lastrado en los cruces subterráneos y paralelismos no disminuirán la capacidad de evacuación del cauce correspondiente.

Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar, y en concreto para la UE 28, 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.

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

Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10.

- En todo caso deberán respetarse la servidumbre de 5 m. de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (B.O.E. de 24 de julio de 2.001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.
- Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autoridades de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- **INFORME DE LA CONSEJERIA DE CULTURA Y DEPORTES. REF. SPP/JEB DE 9 DE ENERO DE 2007.**

1ª.- Deberán solicitar las condiciones de intervención arqueológica de las zonas afectadas por las nuevas construcciones y servicios y de los movimiento de tierra que genere el proyecto de ejecución del ámbito, a la Dirección General de Patrimonio Histórico, y para ello se presentará el proyecto de urbanización y nueva construcción. Para lo cual, se solicitará permiso de actuación arqueológica, por parte del arqueólogo y con el conforme de la propiedad, dirigido a la Dirección General de Patrimonio Histórico.

2ª.- En el caso de aparición de restos imprevistos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el art. 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3ª.- Las condiciones de protección de los yacimientos arqueológicos que queden en posición original se determinarán desde este Dirección General de Patrimonio Histórico.”