

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

25

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

De conformidad con lo establecido en el artículo 66.1 b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, y habiéndose detectado la falta de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector 41 del PGOU, aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 20 de marzo de 1990 y 20 de julio de 1993 y su modificación puntual de 20 de marzo de 2007, se procede a la publicación de las referidas normas urbanísticas,

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

FASES DE MANZANA

TÍTULO 1.º

Normas generales y comunes

Capítulo 1.º

Generalidades

Artículo 1.1. *Naturaleza y ámbito territorial.*—Las presentes normas tienen por objeto la reglamentación de los terrenos comprendidos en la Modificación Puntual sobre las Determinaciones Pormenorizadas del Plan Parcial del Sector 41, que se redacta como consecuencia del Convenio Urbanístico acordado entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación del mismo sector en diciembre de 2004.

Conforme al Artículo 1.5 y 2.4.4, de las Normas Subsidiarias y Complementarias de 1984, el Sector 41 estaba clasificado como suelo urbanizable, integrado por las áreas aptas para la urbanización, por lo cual, al haberse desarrollado toda la gestión urbanística amparada en el Reglamento de Planeamiento, hoy se puede considerar al sector como suelo urbano no consolidado de acuerdo con la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

Art. 1.2. Régimen Subsidiario.

Para todo lo no especificado en las presentes normas, serán de aplicación las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de 1991 de Alcalá de Henares.

Capítulo 2.º

Condiciones de actuación urbanística

La Junta de Compensación a efectuado las cesiones obligatorias siguientes:

Art. 2.1. *Deberes y cargas urbanísticas.*

2.1.1. Terrenos destinados a sistemas generales, concretado en la franja ocupada por la Autovía Madrid-Zaragoza, la franja de ampliación de la carretera de Camarma, la nueva vial de treinta metros de anchura, que discurre de Este a Oeste, donde se ubicará un paso elevado sobre la carretera de Camarma y la parcela destinada a subestación de H E.

2.1.2. Terrenos destinados a sistemas interiores concretados en los siguientes destinos:

2.1.2.1. Sistema viario comprendido por calles, plazas y aparcamientos exteriores públicos señalizados.

2.1.2.2. Sistemas de espacios libres de dominio público (parques y jardines públicos), situados en las zonas número 1, 4, 15, 20, 21, 22 y 23.

2.1.2.3. Centros docentes y culturales, ubicados en las zonas número 5, 11, 17 y 25.

2.1.2.4. Instalaciones deportivas públicas, ubicadas en las zonas número 7.

2.1.2.5. Dotaciones para otros servicios públicos necesarios, situados en las zonas número 2, 3, 8 y 26.

2.1.3. La Junta de Compensación ha costeado ya la urbanización, en lo relativo a los sistemas interiores del polígono, así como la conexión de las redes de servicios de alcantarillado, agua, electricidad, gas y teléfono, con las generales exteriores al polígono.

2.1.4. Las medidas compensatorias establecidas en el texto del Convenio Urbanístico suscrito entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento en diciembre del 2004, consisten en:

- 2.1.4.1. La construcción del viario “eje central Anillo Colector” en el tramo comprendido entre la semiglorieta situada en el cruce de las Avenidas del Doctor Marañón y de Miguel de Unamuno, y el cajón bicelular a realizar por encima del Arroyo Camarmilla.
- 2.1.4.2. La construcción, en nueva ubicación, de Dotación Escolar capaz de albergar, tanto el número de alumnos que permita sustituir el actual colegio Público “Pablo Neruda” situado en la avenida del Doctor Marañón, como la proporción del alumnado residente en el propio Sector 41.
- 2.1.4.3. Otros equipamientos, dotaciones e infraestructuras.

Art. 2.2. *Normas de procedimiento-Licencias.*—Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes, Estudios de Detalles, o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente previstas.

Cuando se trate de actos sujetos a previa licencia, esta sólo se podrá llevar a cabo una vez aprobado el proyecto correspondiente y concedida la licencia en las condiciones señaladas por la misma.

Capítulo 3.º

Condiciones comunes del suelo

Art. 3.1. *División del suelo.*—A los efectos de establecer las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de estas Normas se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

3.1.1. Sector: Es el ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel parcial, que en este caso ha quedado definido por los terrenos que abarcan el presente Plan Parcial.

3.1.2. Polígono: Es cada una de las unidades convencionales en que está dividido el sector.

3.1.3. Zona o Fase: Es la diferenciación que se hace en los terrenos para determinar la aplicación de ordenanzas diferentes en cuanto a aprovechamiento y volumen.

3.1.4. Manzanas: Es la unidad convencional de superficie de terreno con perímetro cerrado, destinada a la edificación y verde privado, cualquiera que sea su uso. En su superficie se incluye la zona de urbanización exterior, hasta los ejes de las viales que la colinden. Constituye un módulo unitario para el desarrollo de los Estudios de Detalle, pudiéndose abarcar la redacción de estos para varias manzanas conjuntamente.

3.1.5. Parcela: Es cada una de las partes de la superficie de la manzana, destinada a la edificación, según la subdivisión propuesta por el Estudio de Detalle de alineaciones, rasantes y estudio de volúmenes de cada manzana.

3.1.6. Solar: Es toda la parcela apta para la edificación y urbanizada con las condiciones mínimas establecidas en la Ley del Suelo.

Art. 3.2. *Usos del suelo.*—Se definen a continuación los usos admisibles en las presentes normas:

3.2.1. Residencial, en la cual la vivienda es el uso característico, acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.

3.2.2. Mixto, caracterizado por la simultaneidad de actividad industrial no molesta o terciaria y vivienda.

3.2.3. Especial, en el que el uso característico es el correspondiente a instituciones, dotaciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicación, etc.

3.2.4. Libre, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, viales, etc...

3.2.5. Terciario, en el cual se sitúan los usos de comercio, oficinas, servicios de comunicación, garaje-aparcamiento, hotelero, espectáculos, reunión, recreo, sanitario y apartamentos.

3.2.6. Comercial, es el que corresponde a locales de servicios al público, destinado a la compraventa-venta o permuta de mercancías.

3.2.7. Garaje-aparcamiento, es el espacio destinado a estancia de vehículos a motor.

3.2.8. Industrial, es el que corresponde a establecimientos dedicados a operaciones para la obtención y transformación de materias primas, incluyéndose también los almacenes, admitiéndose la artesanía y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m² de superficie y 2 C.V. de potencia, situados en las plantas bajas de los edificios de viviendas.

Art. 3.3. *Tipologías urbanas.*—Es admisible la siguiente tipología urbana:

3.3.1. Manzana cerrada o semicerrada: Es aquella en que la edificación queda definida en planta por una alineación exterior, que limita la vía pública o perímetro de la manzana, y una alineación interior que define el patio de manzana.

Alineaciones exteriores: Las edificaciones se situarán en proyección sobre las alineaciones exteriores que definen el perímetro de la manzana.

Rasantes: Son las fijadas en la documentación gráfica de las vías públicas del presente Plan parcial.

Profundidad de la edificación: La profundidad máxima de edificación será la definida en cada caso por las alineaciones exteriores e interiores (patio de manzana), con un máximo de treinta metros.

Retranqueos: Las edificaciones deberán retranquearse en todas las plantas bajas, una distancia mínima de cinco metros en todas las alineaciones exteriores a las vías públicas, a los efectos de provocar soportales aporricados de uso público y dominio privado.

Forma y dimensiones del patio de manzana: Este será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro mínimo de diez metros. En estos patios no se admiten construcciones sobre rasante, y por ellos podrán circular vehículos ligeros de bomberos cuando a ellos recaigan viviendas sin fachadas a espacios públicos.

Patios de parcela cerrada: El patio interior mínimo admisible de parcela, será aquel en el que pueda inscribirse un círculo de cuatro metros de diámetro.

Vivienda exterior: Es aquella que disponga de dos habitaciones vivideras como mínimo, recayentes a la vía pública o patio de manzana.

Aparcamientos: Será obligatorio resolver dentro de cada manzana, una plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m² de local comercial, oficina u otros usos compatibles.

Ocupación: La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50 por 100, incluyendo los soportales obligatorios a situar en las alineaciones exteriores de las vías públicas. La ocupación máxima bajo rasante podrá ser del 100 por 100, con uso de garaje-aparcamiento y sótano conectados con plantas bajas de uso no residencial.

Capítulo 4.º

Normas de diseño y calidad

Art. 4.1. *Normas técnicas de diseño y calidad de viviendas.*—Las viviendas y los servicios comunes de los edificios que las alberguen, deberán cumplir las condiciones de diseño y calidad, tanto en viviendas, como en cualquier otro uso, de acuerdo con las buenas normas de la construcción.

Art. 4.2. *Edificios y locales destinados a oficinas.*—La altura libre mínima de los locales de oficinas será de 2,50 m pudiendo ésta ser rebajada a 2,20 m en las comunicaciones interiores, pasillos, aseos y otras dependencias de servicios.

Los cuartos de aseo, estarán diferenciados en cuanto a sexos con ante aseos, estableciéndose un inodoro y un lavabo por cada diez empleados o fracción.

Art. 4.3. *Edificios y locales destinados a garaje aparcamiento.*—Altura: La altura libre mínima será de dos metros.

Acceso rodado: Estos serán independientes, con rampas rectas de 16 por 100 y curvas de 12 por 100 de pendiente máxima, con zaguán, de 3 m de longitud y 2 por 100 de pendiente máxima. El radio de curvatura de las rampas curvas será de 5 metros mínimo en su eje.

La anchura de rampas y accesos será de 3 metros mínimo.

La plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,20 metros. El número de coches, no podrá exceder del correspondiente a 20 m por plaza.

En cuanto al número de rampas, accesos peatonales, aseos, construcción, ventilación, iluminación, instalación contra incendios, extracción, etc. nos remitimos a la normativa específica municipal puesta en vigor en febrero de 1991.

Art. 4.4. *Edificios y locales comerciales y otros.*—Nos remitimos a lo establecido en la Normativa Urbanística del Plan General, artículos 5.6.3 y siguientes.

Art. 4.5. *Construcciones permitidas por encima de la altura.*—Conforme al artículo 5.1.20 y siguientes de la Normativa del Plan General, podrán ser utilizados estos espacios para trasteros e instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, no contabilizándose a efectos de edificabilidad, estudiando la estética de cubiertas, en función de una buena armonía.

Art. 4.6. *Sótanos y semisótanos.*—Deberán tener ventilación suficiente, no permitiéndose el uso de viviendas. Su altura libre mínima será de 2 metros.

Art. 4.7. *Entreplanta.*—Prohibidas.

Art. 4.8. *Áticos y plantas abuhardilladas.*—Se admiten áticos y plantas abuhardilladas, constituyendo una última planta de la edificación cuando la superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, bien con fachadas verticales separadas del resto de los planos de la fachada del edificio, bien con fachadas, inclinadas con o sin buhardillas.

Art. 4.9. *Retranqueos y salientes con relación a línea de edificación.*—Los entrantes o retranqueos solamente se podrán autorizar hacia el interior de las manzanas, nunca hacia la alineación exterior o fachada a calle, y siempre que respeten los elementos constructivos colindantes.

Art. 4.10. *Vuelos sobre la línea de edificación.*—No se consentirán vuelos sobre la línea de edificación a excepción de los aleros de la cubierta con un saliente máximo de 0,50 m.

Art. 4.11. *Pasajes y soportales.*—Tendrán una anchura mínima de 5,00 m, una altura mínima de 3,50 m y habrán de comunicar en dos puntos con espacios de uso público como mínimo.

Por medio de su desarrollo se resolverá el acceso de vehículos de bomberos al interior de las manzanas, cuando existan viviendas que recaigan solamente a dichos patios de manzana.

Art. 4.12. *Normas generales de estética.*—Se acepta en general la composición libre, siempre que se consiga una coherencia armónica en todo el conjunto, acorde con todo lo especificado en el artículo 5.1.18 y siguientes de la Normativa del Plan General.

TÍTULO 2.º

Normas particulares

Art. 5. *Norma número 1. Urbana colectiva.*—5.1. Generalidades. Comprende la edificación residencial en las Fases 9-1, 9-2, 12-1, 13-2, 14, 18-1, 18-2 y 19 situados en las manzanas del Plan Parcial números 9, 12, 14, 18 y 19.

5.2. Ejecución de las obras de urbanización. La urbanización se encuentra ejecutada como se indica en el punto 2.1.3.

5.3. Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el presente Plan Parcial y en los Estudios de Detalle redactados y aprobados sobre cada manzana.

5.4. Retranqueos. El retranqueo a la línea oficial de las calles y de los restantes linderos, vendrá fijado por los Estudios de Detalle, debiendo retranquearse todas las plantas bajas recayentes a las viales, una distancia mínima fija de cinco metros, a los efectos de provocar soportales, debiendo las plantas superiores, situarse sobre las alineaciones oficiales.

5.5. Parcela mínima. La parcela mínima será la configurada por un solar de 20 m de fachada por 20 m de fondo.

5.6. Edificabilidad. Las edificabilidades máximas quedan fijadas según el siguiente cuadro:

FINCA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
9-1	1.012,88 m ²	6.640,60 m ²
9-2	1.192,19 m ²	6.235,76 m ²
12-1	1.131,02 m ²	3.501,94 m ²
13-2	910,67 m ²	2.722,72 m ²
14	2.852,40 m ²	7.865,40 m ²
18-1	1.368,50 m ²	4.230,71 m ²
18-2	611,80 m ²	1.785,35 m ²
19	2.701,37 m ²	8.020,34 m ²
Suma	11.780,83 m ²	41.002,82 m ²

La altura máxima será de seis plantas, de las cuales, la planta baja se destinará a soportales, en la primera crujía a fachada, con un mínimo de cinco metros de ancho y el resto de esta planta se destinará a soportales privados y/o uso comercial, además de dar cabida a los Centros de Servicios necesarios.

Las cinco plantas siguientes tendrán configuración normal y cabrá una última o séptima que tendrá en lo posible, solución de ático o de planta abuhardillada de acuerdo con la Normativa que a continuación se especifica.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50 por 100.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100 por 100, con uso de garaje aparcamiento, y sótanos conectados con plantas bajas de uso no residencial, en la ocupación máxima de aquellas.

El número de plantas para el uso de garaje aparcamiento, será como máximo de tres.

La configuración permitirá el acceso de un vehículo ligero de bomberos a todas las viviendas, incluso las existentes en los casos en que este requisito no haya sido cumplido.

5.7. Altura de pisos. Las alturas libres de suelo a cara inferior de forjados de las plantas bajas (soportales y/o comerciales) y pisos serán respectivamente como mínimo y máximo de 3,50 y 4,50 m y 2,50 y 3,00 m

5.8. Patios. El patio interior mínimo admisible, será aquel en el que pueda inscribirse un círculo de cuatros metros de diámetro.

5.9. Vuelos sobre la línea de edificación. Se regirán por lo establecido en el artículo 4.9 de las presentes normas.

5.10. Pasajes y soportales. Con una altura libre mínima de 3,50 m, y una anchura no inferior a 5,00 m, comunicarán en dos puntos como mínimo con los espacios de usos públicos.

5.11. Usos permitidos.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en la Normativa del Plan Parcial que se modifica, con las siguientes condiciones de uso.

1. Vivienda-categoría 2 y 3.
2. Comercial-categorías 1, 2, 3 y 4, situación 1 en planta baja, primera y primer sótano de edificios de viviendas.
3. Oficinas-categorías 1, 2 y 3, situación 1 y 2.
4. Garaje-Aparcamiento-categorías 2, 3 y 4, situación 2, 4 y 5, con un mínimo de un vehículo por cada vivienda y un vehículo por cada 100 m² de los restantes usos.
5. Industria-categoría 1, situación 1.
6. Hotelero-categorías 1 y 2 en situación 1; categorías 3 y 4 en situación 2.
7. Espectáculos-categorías 1 y 2, situación 1.
8. Reunión y Recreo-categorías 1 y 2 modalidad 1, situación 1, y categoría 4 con modalidad 1 y situación 4.
9. Religioso-categoría 1 y 4 en situación 1.
10. Cultural-categoría 1 y situación 1.
11. Deportivo-categoría 1 y situación 1.
12. Sanitario-categorías 1 y 2 y situación 1; categorías 3, 4 y 5 en situación 2 y 3.

b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior párrafo a).

5.12. Condiciones estéticas. Se acepta en general la composición libre, remitiéndonos al artículo 4.12 de las presentes normas.

5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura. Se regirán por lo establecido en el artículo 4.5 de las presentes normas.

5.14. Número máximo de viviendas. El número máximo de viviendas estará de acuerdo con el punto 3º Ámbito y Objetivo de la Modificación y con el 9º-2 Determinación del número de viviendas y superficies mínimas, del presente documento.

5.15. Áticos y plantas abuhardilladas. Conforme al artículo 4.8), se admite la construcción de una planta de ático o una planta abuhardillada, sujeta a las siguientes limitaciones:

a) Para planta de ático, el plano de la fachada exterior se situará respecto al plano de fachada general del edificio a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados desde el borde del forjado de la última planta y el correspondiente a la altura mínima de pisos con distancia mínima de 2,50 m.

- b) Para plantas abuhardilladas, se admite la solución de buhardillas para resolver la iluminación y ventilación de la última planta pudiendo aprovechar el volumen interno a la configuración de planos inclinados antes descritos como coronación general de la edificación.

Norma número 3. Verde público.—1. Generalidades. Comprende los espacios libres destinados a la creación de parques públicos y jardines dedicados al recreo y esparcimiento situados en las manzanas del Plan Parcial número 1,4, 15, 20,21 22 y 23.

2. Alineaciones. Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

3. Edificabilidad. La edificabilidad máxima permitida será de 0,02 m²/ m² quedando estas fijadas gráficamente sobre cada manzana en plano específico.

4. Usos permitidos. Parques y Jardines dedicados a recreo y esparcimiento, pantallas vegetales de separación entre zonas de distintos usos, sendas y viales.

Se permiten construcciones de uso cultural y recreativo, kioscos de bebidas y servicios públicos, con autorización del Ayuntamiento, en su categoría 4.^a, situación 4.^o

Para su diseño e implantación de espacios arbóreos, se seguirá el espíritu castellano de los parques de la Ciudad de Alcalá de Henares.

Norma número 4. Escolar.—1. Generalidades. Comprende la edificación escolar, abierta o en manzana cerrada, situadas en las manzanas del Plan Parcial número 5, 11, 17 y 25.

2. Alineaciones. Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

3. Edificabilidad y usos permitidos. Se relaciona a continuación por manzanas, la edificabilidad en cada una, con su uso específico permitido.

5	10.173	4.069	IV	50%	E.G.B
11	11.224	4.490	IV	50%	B.U.P
1725	6.088	2.435	IV	50%	Prees.
25	17.093	6.837	IV	50%	E.G.B.

- a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en las NN.SS. vigentes, con las siguientes condiciones de uso.

1. Garaje-Aparcamiento-categorías 1 y 2, situación 3 y 5, con un mínimo de una plaza por cada 100 m².
2. Hotelero-categoría 1 en situación 2.
3. Espectáculos-categoría 1 en situación 2.
4. Religioso-categoría 1 en situación 2.
5. Cultural-categorías 1, 2 y 3 en situación 3.
6. Deportivo-categorías 1 y 2 en situación 2 y 3.

- b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior párrafo a).

4. Condiciones estéticas. Se acepta en general la composición libre.

Art. 9. Norma número 5. Equipamiento social y comercial.—1. Generalidades. Comprende la edificación destinada a equipamientos sociales, abierta o en manzana cerrada, situadas sobre las manzanas del Plan Parcial números. 2, 3, 8 y 26.

2. Alineaciones. Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

3. Edificabilidad y usos permitidos. Se relaciona a continuación por manzanas la edificabilidad de cada una, distinguiendo las dotaciones comercial y social entre ellas.

MANZANA	SUPERFICIE	SUPERFICIE CONSTRUIDA	DOTACIÓN COMERCIAL	DOTACIÓN SOCIAL	PLANTAS	OCUPACIÓN
2	5.114	4.262		4.262	IV	50%
3	7.747	6.456	6.456		IV	50%
8	12.138	10.115	4.544	5.571	IV	50%
26	8.001	6.667		6.667	IV	50%
TOTALES	33.000	32.352	11.000	16.500		

- a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en las NN SS vigentes, con las siguientes condiciones de uso.

1. Vivienda-categoría 1.
2. Comercial-categorías 1, 2, 3, 4 y 5, situaciones 2 y 3.

3. Oficinas-categorías 1 y 2, situaciones 1, 3 y 4.
4. Garaje-Aparcamiento-categorías 1, 2 y 3 en situaciones 1, 3, 4 y 5, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m².
5. Hotelero-categorías 1, 2, 3 y 4 en situación 2.
6. Espectáculos-categoría 1, en situaciones 2 y 3.
7. Reunión y Recreo-categorías 1, 2, y 4 en situaciones 2, 3 y 4.
8. Religioso-categorías 1, 2, 3 y 4 en situaciones 2 y 3.
9. Cultural-categorías 1, 2 y 3 en situaciones 2 y 3.
10. Sanitario-categorías 1, 2, 3, 4 y 5 en situaciones 2 y 3.
11. Otros Servicios públicos-categorías 1, 2 y 3 en situación 2 y 3.

b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior párrafo a).

4. Alturas máximas y alturas de pisos. No se especifican.
5. Ocupación. La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50 por 100.

La ocupación máxima bajo rasante será del 50 por 100, con uso exclusivo de garaje aparcamiento, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m² de edificación, pudiendo resolverse estos en superficie.

6. Condiciones estéticas. Se acepta en general la composición libre.

Norma número 6. Deportivo.—1. Generalidades.

Comprende las edificaciones destinadas a equipamientos deportivos, situadas sobre la manzana del Plan Parcial número 7.

2. Alineaciones. Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

3. Edificabilidad y usos.

- Superficie de la manzana 26.432 m².
- Edificabilidad equivalente a 3.502 m² construidos.
- Usos-Deportivos
- Altura máxima 6,00 m.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situación que se definen en las NN SS vigentes, con las siguientes condiciones de usos.

1. Garaje-aparcamiento-categorías 1 y 2 en situación 5, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m².
2. Deportivo-categorías 1,2,3 y 4 en situación 2 y 3.

b) Se prohíben los restantes usos no específicos en el anterior párrafo a).

4. Condiciones estéticas. Se acepta en general la composición libre.

Norma número 7. Equipamiento público y centros de servicio.—1. Generalidades. Comprende las edificaciones destinadas a equipamientos público Centros de Servicio, situadas en manzana de uso específico (la número 27), en manzanas de uso público y en manzanas de uso privado.

2. Naturaleza de dominio. Variable en las tres situaciones, condominio completo en la manzana 27, o el resultante de negociación con los promotores de origen privado o público, que determinará la propiedad del Centro, dentro del resto de edificación de cada manzana.

3. Alineaciones. Definidas suficientemente para la manzana 27, serán para el resto las mismas que la edificación principal de cada manzana situándose en planta baja en las de uso residencial y bajo rasante en las de uso público.

4. Condiciones estéticas. Se aceptan las mismas condiciones en composición libre que la edificación principal, no diferenciándose de la misma más que en la señalización adecuada.

5. Condiciones de uso.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situación que se definen en las NN.SS. vigentes, con las siguientes condiciones de usos.

1. Oficinas-categoría 1 y situación 3 y 4.
2. Garaje-aparcamiento-categorías 1 y 2 y situación 5, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m².

3. Industria-categorías 3 y 5 en situación 2, 3 y 4.
 4. Otros servicios públicos-categoría 1, 2 y 3 en situación 2 y 3.
- b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior párrafo a).

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS PARCELA 16

TÍTULO 1.º

Normas generales y comunes

Capítulo 1.º

Generalidades

Art. 1.1. *Naturaleza y ámbito territorial.*—Las presentes normas tienen por objeto la reglamentación de los terrenos comprendidos en la Modificación Puntual sobre las determinaciones Pormenorizadas del Plan Parcial del Sector 41, que se redacta como consecuencia del Convenio Urbanístico acordado entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación del mismo sector en diciembre de 2004.

Conforme al artículo 1.5 y 2.4.4, de las Normas Subsidiarias y Complementarias de 1984, el Sector 41 estaba clasificado como suelo urbanizable, integrado por las áreas aptas para la urbanización, por lo cual, al haberse desarrollado toda la gestión urbanística amparada en el Reglamento de Planeamiento, hoy se puede considerar al sector como suelo urbano no consolidado de acuerdo con la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

Art. 1.2. *Régimen subsidiario.*—Para todo lo no especificado en las presentes normas, serán de aplicación las Normas de Plan General de Ordenación Urbana de 1.991 de Alcalá de Henares.

Capítulo 2.º

Condiciones de actuación urbanística

Art. 2.1. *Deberes y cargas urbanísticas.*—La Junta de Compensación deberá efectuar las cesiones obligatorias siguientes:

2.1.1. Terrenos destinados a sistemas generales, concretado en la franja ocupada por la Autovía Madrid-Zaragoza, la franja de ampliación de la carretera de Camarma, la nueva vial de treinta metros de anchura, que discurre de Este a Oeste, donde se ubicará un paso elevado sobre la carretera de Camarma y la parcela destinada a subestación de H.E.

2.1.2. Terrenos destinados a sistemas de interiores concretados en los siguientes destinos:

2.1.2.1. Sistema viario comprendido por calles, plazas y aparcamientos exteriores públicos señalizados en la parcela 16 para uso residencial.

2.1.2.2. Sistemas de espacios libres de dominio público (parques y jardines públicos), situados en la zona número 16-9 de la parcela 16.

2.1.2.3. Dotaciones para otros servicios públicos necesarios como los de interés Público y Social, situados en la zona número 16-8 de la parcela 16.

2.1.3. La Junta de Compensación ha costeado ya la urbanización en lo relativo a los sistemas interiores de la parcela así como a la conexión de las redes de servicios de alcantarillado, agua, electricidad, gas y teléfono, con las generales exteriores al polígono.

2.1.4. Las medidas compensatorias establecidas en el texto del Convenio Urbanístico suscrito entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento en diciembre de 2004, consisten en:

2.1.4.1. La construcción del viario “eje central Anillo Colector” en el tramo comprendido entre la semiglorieta situada en el cruce de las avenidas del Doctor Marañón y de Miguel de Unamuno, y el cajón bicelular a realizar por encima del Arroyo Camarmilla.

2.1.4.2. La construcción, en nueva ubicación, de Dotación Escolar capaz de albergar, tanto el número de alumnos que permita sustituir el actual colegio Público “Pablo Neruda” situado en la Avda. del Doctor Marañón, como la proporción del alumnado residente en el propio Sector 41.

2.1.4.3. Otros equipamientos, dotaciones e infraestructuras.

Art. 2.2. *Normas de procedimiento-Licencias.*—Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes, Estudio de Detalles, o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente previstas.

Cuanto se trate de actos sujetos a previa licencia ésta sólo se podrán llevar a cabo una vez aprobado el proyecto correspondiente y concedida la licencia en las condiciones señaladas por la misma.

Capítulo 3

Condiciones comunes del suelo

Art. 3.1. *División del suelo.*—A los efectos de establecer las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de estas Normas, se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

3.1.1. Sector: Es el ámbito que constituye una unidad geográfica urbanística de planeamiento a nivel parcial, que en este caso ha quedado definido por los terrenos que abarcan el presente plan parcial.

3.1.2. Polígono: Es cada una de las unidades convencionales en que está dividido el sector.

3.1.3. Zona: Es la diferenciación que se hace en los terrenos para determinar la aplicación de ordenanzas diferentes en cuanto a aprovechamiento y volumen.

3.1.4. Manzanas: Es la unidad convencional de superficie de terreno con perímetro cerrado, destinada a edificación y verde privado, cualquiera que sea su uso. En su superficie se incluye la zona de urbanización exterior, hasta los ejes de las viales que la colinden. Constituye un módulo unitario para el desarrollo de los Estudios de Detalle, pudiéndose abarcar la redacción de éstos para varias manzanas conjuntamente.

3.1.5. Parcela: Es cada una de las partes de la superficie de la manzana, destinada a edificación, según la subdivisión propuesta por el Estudio de Detalle de alineaciones, rasantes y estudios de volúmenes de cada manzana.

3.1.6. Solar: Es toda parcela apta para la edificación y urbanizada con las condiciones mínimas establecidas en la Ley del Suelo y el Plan Parcial que se modifica.

Art. 3.2. *Usos del suelo y cuantías de aprovechamiento.*—Se definen a continuación los usos admisibles en las presentes normas, señalando que las cuantías de Aprovechamiento, corresponden al uso global Residencial en vivienda colectiva bajo la tipología de bloque aislado o en manzana cerrada o semicerrada.

3.2.1. Residencial, en el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.

3.2.2. Comercial, es el que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa-venta o permuta de mercancías.

3.2.3. Mixto, caracterizado por la simultaneidad de actividad industrial, no molesta o terciaria y vivienda.

3.2.4. Especial, en el que uso característico es el correspondiente a instituciones, dotaciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicación, etc.

3.2.5. Libre, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, viales, etc.

3.2.6. Garaje-aparcamiento, es el espacio destinado a estancia de vehículos a motor.

3.2.7. Industrial, es el que corresponde a establecimientos dedicados a operaciones para la obtención y transformación de materias primas, incluyéndose también los almacenes, admitiéndose la artesanía y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m² de superficie y 2 CV de potencia, situados en las plantas bajas de los edificios de viviendas.

Art. 3.3. *Tipologías edificatorias.*—Son admisibles las siguientes tipologías urbanas:

3.3.1. Edificación aislada o en manzana. Se establece libertad en la elección de tipología, bien en bloque aislado, adosada o en manzana cerrada o semicerrada para la manzana o parcela 16-1, siendo de aplicación las Normas indicadas para la misma en el apartado anterior (Normas Urbanísticas Modificadas. Fase de Manzana), a excepción de la obligatoriedad del retranqueo de planta baja para la creación de soportal. No obstante, si se realiza voluntariamente dicho retranqueo en una manzana, éste deberá extenderse a todas las alineaciones exteriores a las vías públicas con una anchura de 5,00 metros.

3.3.2. Edificación abierta en bloques aislados o agrupados. Es aquella ordenación volumétrica de manzanas compuesta por bloques de edificación separados entre sí por espacios libres. Se establece como optativa para la parcela 16-1 y como obligatoria para las parcelas 16-2, 3, 4, 5, 6 y 7.

Alineaciones y rasantes. Son las mismas que se desprenden del Planeamiento desarrollado vigente.

Separación de bloques. La distancia o separación menor entre bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro metros.

Ocupación. La ocupación máxima de la manzana sobre rasante será del 50 por 100 y bajo rasante del 100 por 100.

Dimensiones de los bloques. La dimensión total de bloques no podrá sobrepasar los 120 m lineales, con un ancho máximo de 30 m. No obstante podrán autorizarse disposiciones de bloques de diferentes dimensiones mediante un Estudio de Detalle.

Aparcamientos. Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos para cualquier uso.

Sótanos. Sólo podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes en un número máximo de tres con destino exclusivo para garaje-aparcamiento y servicios auxiliares de la finca.

Capítulo 4.º

Normas de diseño y calidad

Art. 4.1. *Normas técnicas de diseño.*—Las viviendas y los servicios comunes de los edificios que las alberguen, deberán cumplir las condiciones de diseño y calidad, tanto en viviendas, como en cualquier otro uso, de acuerdo con las buenas normas de la construcción.

Art. 4.2. *Edificios y locales destinados a oficinas.*—La altura libre mínima de los locales de oficinas será de 2,50 m pudiendo ésta ser rebajada a 2,20 m en las comunicaciones interiores, pasillo, aseos y otras dependencias de servicios.

Los cuartos de aseo, estarán diferenciados en cuanto a sexos, con anteaseos, estableciéndose un inodoro y un lavabo por cada diez empleados o fracción.

Art. 4.3. *Edificios y locales destinados a garaje aparcamiento.*—Altura: La altura libre mínima será de dos metros (2.00 m).

Acceso rodado: Estos serán independientes, con rampas rectas de 16 por 100 y curvas de 12 por 100 de pendiente máxima, con zaguán de 4 m de longitud y 2 por 100 de pendiente máxima. El radio de curvatura de las rampas curvas será de 5 metros mínimo en su eje.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 25 m² por plaza.

En cuanto al número de rampas, accesos peatonales, aseos, construcción, ventilación, iluminación, instalación contra incendios, extracción, etc. Nos remitimos a la normativa específica municipal puesta en vigor en febrero de 1991.

Art. 4.4. *Edificios y locales comerciales y otros.*—Nos remitimos a lo establecido en la Normativa Urbanística del Plan General, artículos 5.6.3 y siguientes.

Art. 4.5. *Construcciones permitidas por encima de la altura.*—Conforme al artículo 5.1.20 y siguientes de la Normativa del Plan General, podrán ser utilizados estos espacios para trasteros e instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, no contabilizándose a efectos de edificabilidad, estudiando la estética de cubiertas, en función de una buena armonía.

Art. 4.6. *Sótanos y semisótanos.*—Deberán tener ventilación suficiente, no permitiéndose el uso de viviendas. Su altura libre mínima será de 2 metros.

Art. 4.7. *Entreplanta.*—Prohibidas.

Art. 4.8. *Áticos y plantas abuhardilladas.*—Se admiten áticos y plantas abuhardilladas, constituyendo una última planta de la edificación cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, bien con fachadas verticales, separadas del resto de los planos de la fachada del edificio, bien con fachadas, inclinadas con o sin buhardillas.

Art. 4.9. *Retranqueos y salientes con relación a línea de edificación.*—Se autorizan entrantes y retranqueos tanto desde la alineación exterior o fachada a calle, como hacia el interior de las manzanas.

Art. 4.10. *Vuelos sobre la línea de edificación.*—No se consentirán vuelos sobre la línea de edificación a excepción de los aleros de la cubierta con un saliente máximo de 0,50 m.

Art. 4.11. *Pasajes y soportales.*—Tendrán una anchura mínima de 5,00 m., una altura mínima de 3,50 m. y habrán de comunicar en dos puntos con espacios de uso público como mínimo.

Art. 4.12. *Normas generales de estética.*—Se acepta en general la composición libre, siempre que se consiga una coherencia armónica en todo el conjunto acorde con todo lo especificado en el artículo 5.1.18 y siguientes de la Normativa del Plan General.

TÍTULO 2.º

Normas particulares

Art. 5. Norma número 1. *Residencial.*—5.1. Generalidades. Comprende la edificación abierta en bloques aislados o agrupados, o en manzana cerrada o semicerrada en la parcela 16-1, y en bloque aislado o agrupado en las parcelas 16-2, 16-3, 16-4, 16-5, 16-6 y 16-7.

5.2. Ejecución de las obras de urbanización. La urbanización se encuentra ejecutada como se indica en el punto 2.1.3.

5.3. Alineaciones y rasantes. Son las definidas por el presente Plan Parcial y el Estudio de Detalle redactado y aprobado en fecha 16-5-95 sobre la parcela 16, Plano número 4.

5.4. Retranqueos. Podrán retranquearse las edificaciones de las alineaciones de viales y otros linderos.

5.5. Separación de bloques. Se regirán por lo establecido en el artículo 3.3.1 de las presentes normas y por las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado en fecha 16-5-95 sobre la parcela 16, planos 4 y 5.

PARCELAS	SUELO NETO	SUELO OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	Nº PLANTAS
16-1	12.285,57	6.142,78	29.685,35	VI + Atico
16-2	4.586,22	2.293,11	11.083,19	Idem
16-3	2.431,75	1.215,87	6.377,51	Idem
16-4	1.477,20	738,60	3.541,42	Idem
16-5	558,10	279,05	1.338,09	Idem
16-6	1.252,31	626,16	2.768,44	Idem
16-7	1.130,85	565,13	2.500,00	Idem

La ocupación máxima sobre rasante es del 50 por 100 sobre el suelo neto y del 100 por 100 bajo rasante con uso de garaje aparcamiento y tres plantas como máximo. La altura máxima será de seis plantas con posibilidad de ático.

5.8. Altura de pisos. La altura libre de suelo a cara inferior de forjado de las plantas bajas y pisos, serán respectivamente como mínimo y máximo de 3,50 y 5,00 m y de 2,50 y 3,50 m.

5.9. Patios. El patio interior mínimo admisible, será aquel en el que pueda inscribirse un círculo de cuatro metros de diámetro.

5.10. Vuelos sobre la línea de edificación. No se consentirán vuelos sobre la línea de edificación a excepción de los aleros de la cubierta con un saliente máximo de 0,50m.

5.11. Pasajes y soportales. Con una altura mínima de 3,50 m, y una anchura no inferior a 5,00 m, comunicaran en dos puntos como mínimo con los espacios de uso público.

5.12. Usos permitidos:

- a. Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en la Normativa del Plan Parcial que se modifica, con las siguientes condiciones de uso:
 1. Vivienda-categorías 2 y 3
 2. Comercial-categorías 1, 2, 3 y 4, situación 1 en planta baja, primera y primer sótano de edificios de viviendas
 3. Oficinas-categorías 1, 2 y 3, situación 1 y 2
 4. Garaje-aparcamiento-categorías 2, 3 y 4, situación 2, 4 y 5, con un mínimo de un vehículo por cada vivienda y un vehículo por cada 100 m² de los restantes usos.
 5. Industria-categoría 1, situación 1.
 6. Hotelero-categorías 1 y 2 en situación 1; categorías 3 y 4 en situación 2.
 7. Espectáculos-categorías 1 y 2, situación 1
 8. Reunión y recreo-categorías 1 y 2 modalidad 1, situación 1, y categoría 4 con modalidad 1 y situación 4.
 9. Religioso-categoría 1 y 4 en situación 1
 10. Cultural-categoría 1 y situación 1

11. Deportivo-categoría 1 y situación 1
 12. Sanitario-categorías 1 y 2 y situación 1; categorías 3, 4 y 5 en situación 2 y 3.
- b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior párrafo a).
- 5.13. Condiciones estéticas. Se acepta en general la composición libre, remitiéndonos al capítulo 4.º de las presentes normas.
- 5.14. Construcciones permitidas por encima de la altura. Se registrarán por lo establecido en el artículo 4.5 de las presentes normas.
- 5.15. Número máximo de viviendas. El número máximo de viviendas estará de acuerdo con el punto 3.º Ámbito y Objetivo de la Modificación y con el 9.º2 Determinación del número de viviendas y superficies mínimas, del presente documento.
- 5.16. Áticos y plantas abuhardilladas. Conforme al artículo 4.8), se admite la construcción de una planta de ático o una planta abuhardillada, sujeta a las siguientes limitaciones:
- a. Para planta de ático, el plano de la fachada exterior se situará respecto al plano general del edificio a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados desde el borde del forjado de la última planta y el correspondiente a la altura mínima de pisos con distancia mínima de 2,50 m.
 - b. Para plantas abuhardilladas, se admite la solución de buhardillas para resolver la iluminación y ventilación de la última planta pudiendo aprovechar el volumen interno a la configuración de planos inclinados antes descritos como coronación general de la edificación.

Art. 6. Norma número 2. *Zona libre (Verde público).*—6.1. Generalidades. Comprende los espacios libres destinados a la creación de parques públicos y jardines, dedicados al recreo y esparcimiento, situados en la manzana 16-9 de esta Modificación de Plan Parcial.

6.2. Alineaciones. Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

6.3. Edificabilidad, altura y ocupación. La edificabilidad máxima permitida será de 0,02 m²/m² quedando estas fijadas gráficamente sobre cada manzana en plano específico. La ocupación será del 1 por 100 y la altura de 2 plantas o 6 metros, a tenor del art.º 6-18-3, de las Normas Subsidiarias vigentes.

6.4. Usos permitidos. Parques y jardines dedicados a recreo y esparcimiento, pantallas vegetales de separación entre zonas de distintos usos, sendas y viales.

Se permiten construcciones de uso cultural y recreativo, quioscos de bebidas y servicios públicos, con autorización del ayuntamiento, en su categoría 4.ª, situación 4.ª

Para su diseño e implantación de espacios arbóreos, se seguirá el espíritu castellano de los parques de la Ciudad de Alcalá de Henares.

Art. 7. Norma número 3. *Equipamiento de interés público y social.*—7.1. Generalidades.

Comprende la edificación destinada a equipamientos sociales, con edificación abierta, situadas sobre las manzanas del Plan Parcial número 16-8, de la parcela 16.

7.2. Alineaciones. Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, así como del Estudio de Detalle que la complementa.

7.3. Edificabilidad y usos permitidos. La edificabilidad admitida es de 2.666 m². Con las mismas condiciones del resto de los aprovechamientos.

- a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en las NN SS vigentes, con las siguientes condiciones de usos.
1. Vivienda -categoría 1.
 2. Comercial-categorías 1, 2, 3, 4 y 5, situaciones 2 y 3.
 3. Oficinas-categorías 1 y 2, situaciones 1, 3 y 4.
 4. Garaje-Aparcamiento-categorías 1, 2 y 3, situaciones 1, 3, 4 y 5, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m².
 5. Hotelero-categorías 1, 2, 3 y 4, en situación 2.
 6. Espectáculos-categoría 1, en situaciones 2 y 3.
 7. Reunión y Recreo- categorías 1, 2 y 4, en situaciones 2, 3 y 4.
 8. Religioso-categorías 1, 2, 3 y 4, en situación 2 y 3.

9. Cultural-categorías 1, 2 y 3, en situaciones 2 y 3.
 10. Sanitario-categorías 1, 2, 3, 4 y 5 en situaciones 2 y 3.
 11. Otros servicios públicos-categorías 1, 2 y 3, en situaciones 2 y 3.
- b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior párrafo a).
- 7.4. Alturas máximas y alturas de pisos. Las mismas señaladas en los artículos 5-7 y 5-8.
 - 7.5. Ocupación. La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50 por 100.
La ocupación máxima bajo rasante será del 80 por 100, con uso exclusivo de garaje aparcamiento, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m² de edificación, pudiendo resolverse estos en superficie.
 - 7.6. Condiciones estéticas. Se acepta en general la composición libre.
- Art. 8. Norma número 4. *Equipamiento público y centros de servicio.*—8.1. Generalidades. Comprende las edificaciones destinadas a equipamientos públicos y Centros de Servicio, en manzanas de uso público y en manzanas de uso privado.
- 8.2. Naturaleza de dominio. Variable en las dos situaciones, como resultante de negociación con los promotores de origen privado o público, que determinará la propiedad del Centro, dentro del resto de edificación de cada manzana.
 - 8.3. Alineaciones. Definidas suficientemente en planos, serán las mismas que la edificación principal de cada manzana situándose en planta baja o bajo rasante en las de uso terciario y público.
 - 8.4. Condiciones estéticas. Se aceptan las mismas condiciones en composición libre que la edificación principal, no diferenciándose de la misma más que en la señalización adecuada.
 - 8.5. Condiciones de uso:
 - a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situación que se definen en las NN SS vigentes, con las siguientes condiciones de usos.
 1. Oficinas-categoría 1 y situación 3 y 4.
 2. Garaje-Aparcamiento-categorías 1 y 2 y situación 5, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m².
 3. Industria-categorías 3 y 5 en situación 2, 3 y 4.
 4. Otros Servicios públicos-categoría 1,2 y 3 en situación 2 y 3.
 - b) Se prohíben los restante usos no especificados en el anterior párrafo a).

NORMAS PARTICULARES

1. ANTECEDENTES

El Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares en su sesión celebrada el 15 noviembre 2005 adoptó, sobre el proceso de aprobación de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Sector 41 del PGO, y con el fin de viabilizar las Estipulaciones del Convenio Urbanístico inicialmente suscrito entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación del referido sector, los siguientes acuerdos:

1.º Estimar la Alegación presentada por la Junta de Compensación del Sector 41 del PGO de Alcalá de Henares, presentada durante el período de exposición pública transcurrido después de la aprobación inicial, en el sentido que consta en el informe del Director de Servicios de Planeamiento del 7 noviembre 2005, lo cual obliga a introducir una adenda al Convenio Urbanístico suscrito inicialmente, debiendo elaborar una propuesta de Texto definitivo para ratificar en el Pleno con la conformidad de la Junta de Compensación.

2.º Aprobar la Modificación Puntual del Plan Parcial del sector 41 del PGO, condicionada a la incorporación al expediente de las medidas correctoras y prescripciones de los informes sectoriales procedentes de la DG de Urbanismo y Planificación Regional y de la DG de Calidad y Evaluación Ambiental, ambos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en orden a cumplimentar los Decretos 170/1998 sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales y 78/1999 por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica, ambos de la Comunidad de Madrid.

Estos requisitos se consideran imprescindibles para proceder a la aprobación definitiva y en consecuencia a la publicación del acuerdo y de las ordenanzas que se modifican, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y con los efectos expresados en el artículo 66 de la Ley del Suelo, 9/2001 del 17 de julio, de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia teniendo a la vista los informes siguientes:

- Informe de la Dirección de Servicios de Planeamiento municipal del 7 noviembre de 2005,
- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 24 de octubre de 2006, y
- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 27 diciembre de 2006.

Cuyas fotocopias se adjuntan, procede incorporar con el mismo carácter normativo de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector 41 que se modifican en este documento las siguientes:

2. DETERMINACIÓN DEL NUMERO DE VIVIENDAS Y SUPERFICIES MÍNIMAS

El objetivo de la Modificación del PP es el de sustituir, en una serie de solares discontinuos del sector 41, el uso compatible mixto en si mismo o con carácter terciario según las Normas Subsidiarias de 1986, por el uso global residencial del resto del sector, sin modificar la edificabilidad, con una superficie mínima de viviendas de 70 m² edificables.

Por acuerdo Plenario del 15 noviembre 2005 se aprueba la introducción de una Adenda al Convenio Urbanístico en los términos siguientes:

La superficie mínima admisible en el desarrollo de las viviendas comprendidas en el entorno de la Modificación Puntual del Sector 41, será de 70,00 m² construidos pudiendo aminorar la misma hasta los 60,00 m² construidos en el 30 por 100 (treinta por ciento) de la edificabilidad de cada manzana o unidad urbana coherente, como máximo.

Por tanto, el número máximo de viviendas puede llegar al de 1.474, compuesto de 983 viviendas de 70 m² y 491 de viviendas de 60 m².

NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE POR VIVIENDA	SUPERFICIES TOTALES
983	70,00 m ²	68.807,77 m ²
491	60,00 m ²	29.489,04 m ²
1.474	--	98.296,82 m ²

3. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998 DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

De acuerdo con el contenido del Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 27 diciembre 2006, cabe señalar:

3.1. Respecto a la capacidad de depuración de aguas residuales generadas, el caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por los cambios propuestos, calculados según las dotaciones contempladas en las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, es de 1.061,3 m³/día, lo cual representa un incremento de 149,7 m³/día respecto del uso inicial del ámbito.

Este incremento, que apenas llega a los 4 litros por segundo, será absorbido por la capacidad del sistema de la Estación Depuradora Alcalá Oeste-Alcalá Este, muy por encima de las necesidades de la actual población de Alcalá de Henares.

3.2. Respecto a la Red de Saneamiento, y a pesar de que el artículo 28.2 del Texto Único de contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, recomienda que la red de saneamiento debería ser separativa, se constata y acepta la realidad del sector 41, cuya red de saneamiento unitaria se encuentra unida al reto de los polígonos y sectores que le circundan, incluso en conexión con el casco histórico, lo cual impide aquella recomendable separación de redes pluviales de fecales.

En cualquier caso en la documentación debe garantizarse que se cumple el artículo 28.2 antes mencionado, en lo referente a la instalación de aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, limitando la salida de sólidos.

Se debe por tanto comprobar la capacidad de los aliviaderos existentes, aguas abajo del punto de conexión, en la red de saneamiento a la que se conecta la red interior del ámbito.

La red de saneamiento del Sector conectará con la red municipal. El Ayuntamiento deberá, por tanto, autorizar la conexión y pronunciarse sobre la idoneidad de la red municipal para sumir los nuevos vertidos, tanto en lo relativo a su capacidad, como en lo referente a todos los aspectos técnicos pertinentes como diámetros, puntos de conexión etc.

Se advierte de que 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 punta de las aguas residuales domésticas aportadas.

4. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

De acuerdo con el contenido del Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 24 de octubre 2006, cabe señalar:

4.1. En lo relativo a la protección frente a la contaminación acústica, las medidas preventivas propuestas en el Estudio Acústico deberán incorporarse en la documentación que formaliza el contenido sustantivo de la Modificación Puntual del Plan Parcial con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.

En cualquier caso el Ayuntamiento verificará 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.

Según la página 99 del referido Estudio Acústico, redactado por “Proymasa” en enero de 2006, 5.2. PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, se señala que analizados los niveles de ruido ambiental alcanzados en el escenario una vez llevada a cabo la modificación, se observa que no es necesaria la aplicación de medidas correctoras para el comportamiento de los valores objetivos definidos en el Decreto 78/1999.

No obstante, con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort en el desarrollo urbanístico se aconseja la prolongación del caballón de tierra existente en la urbanización adyacente, paralelo a la A-2.

Por otra parte, la ubicación, orientación, y distribución de los edificios del Plan Parcial evitará exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.

Alcalá de Henares, a 20 de noviembre de 2019.—El secretario general (firmado).

(02/41.737/19)

