

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

73

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente el Plan Especial de Rehabilitación de la Manzana de los Cuarteles del Príncipe y Lepanto.

Asimismo se procede a la publicación de las ordenanzas del Plan Especial de Rehabilitación de la Manzana de los Cuarteles del Príncipe y Lepanto.

NORMAS URBANÍSTICAS. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DE LA MANZANA DE LOS CUARTELES

Capítulo 1

Generalidades y terminología de conceptos

Artículo 1.1. *Objeto y ámbito de aplicación.*—1. Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan Especial de Rehabilitación de la Manzana de los Cuarteles del suelo urbano del Plan Especial de Protección del Casco de Alcalá de Henares, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

2. El Plan Especial de Rehabilitación viene a delimitar y ordenar de forma pormenorizada los terrenos comprendidos en el ámbito de la Manzana de los Cuarteles, calificando el suelo con la asignación de las zonificaciones correspondientes y estableciendo su régimen jurídico, de conformidad con el Plan Especial de Protección del Casco de Alcalá de Henares y con la legislación urbanística que le es de aplicación.

Art. 1.2. *Integración normativa.*—1. Las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección del Casco de Alcalá de Henares y la regulación contenida en las presentes Normas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial.

2. Las presentes Normas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan Especial de Protección del Casco de Alcalá de Henares.

Art. 1.3. *Vigencia.*—1. Aprobado el Plan Especial de Rehabilitación con carácter definitivo y publicado en el acuerdo al efecto y el texto íntegro de estas Normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare esta, carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran.

2. La vigencia del Plan Especial es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

3. Desde la aprobación inicial del Plan Especial de Rehabilitación de la Manzana de los Cuarteles hasta su entrada en vigor, las solicitudes de licencia podrán acogerse a las determinaciones del planeamiento vigente con anterioridad a dicha aprobación inicial. En consecuencia, las licencias solicitadas u otorgadas antes de la aprobación definitiva del PER quedarán amparadas por el mismo, por considerarse compatibles con su estructura diversificada de usos y aprovechamientos.

Art. 1.4. *Interpretación.*—1. El Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Especial a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del mismo.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan Especial de Rehabilitación que se expresan en la Memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares.

2. En la interpretación de los distintos documentos del PER se aplicarán los siguientes criterios:

- Cada documento del Plan Especial prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las Normas Urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan Especial para todas las materias que en ellas se regulan.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer apartado, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.

Art. 1.5. *Ámbito de aplicación y protección.*—1. Las parcelas que conforman el Ámbito de Actuación de la Manzana de los Cuarteles están situadas en el límite este del casco histórico de la ciudad de Alcalá de Henares, tienen una superficie total aproximada de 44.161 metros cuadrados y se encuentran constituidas por los siguientes espacios:

- a) El solar y edificios del Cuartel del Príncipe, con una extensión de 24.016 metros cuadrados.
- b) El solar y edificios del Cuartel de Lepanto, con una superficie de 7.799 metros cuadrados.
- c) El antiguo Asilo de San Bernardino, hoy día Centro de Documentación del Movimiento Obrero, con un espacio de 12.346 metros cuadrados de superficie, destinado, en su mayor parte, a jardines o espacios libres privados.

2. Todos estos espacios están agrupados dentro de la manzana urbana definida por las calles San Diego, Azucena, Giner de los Ríos, Colegios y San Pedro y San Pablo.

Representan los dos tercios aproximados de la superficie total de dicha manzana, dejando fuera de la delimitación la superficie no afectada de la Residencia de Oficiales del Ejército y el Convento de las Carmelitas Descalzas con la Ermita de los Doctrinos.

3. El carácter de la protección es amplio y solo con las limitaciones incluidas en estas normas. Se trata, especialmente, de conservar la capacidad de hacer, diseñar y construir que propició en otros tiempos la creación de los conjuntos y elementos que hoy procuramos conservar, y que, a partir de estos, nos permitirá rematar el casco histórico con los nuevos usos que demanda la sociedad actual.

En líneas generales, se protege el trazado del ámbito de actuación, pero el PER permite también la realización de aperturas de nuevos espacios públicos, calles y plazas, que recuperan espacios de carácter histórico. Es decir, se protege la división catastral o parcelaria existente, pero se admite su modificación para recuperar calles u otras divisiones históricas. En los edificios singulares con protección estructural, se permitirá las actuaciones de reestructuración para la adecuación de los edificios a los nuevos usos a implantar permitidos en esta normativa.

4. El Plan Especial de Rehabilitación, específicamente, protege:

- El ámbito afectado por el mismo.
- Los elementos que lo conforman: edificios, espacios libres, jardines, parcelas, etcétera, con el grado de protección que se determina en estas normas.

Art. 1.6. *Terminología de conceptos.*—1. Con carácter general, el presente Plan Especial de Rehabilitación pretende acomodarse, en su terminología y conceptos, a los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá de Henares y en el Plan Especial de Protección de su Casco Histórico, en tanto en cuanto no se indique lo contrario o se desprenda una interpretación distinta del conjunto de los documentos de aquel.

Capítulo 2

Régimen urbanístico del suelo

Art. 2.1. *Características del PER. Competencias.*—1. El instrumento de desarrollo urbanístico para el ámbito de la Manzana de los Cuarteles, definido en la Delimitación de

su Unidad de Ejecución, es un Plan Especial de Rehabilitación (PER) que contempla las peculiares características de la intervención y que, de acuerdo con la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, desarrolla las funciones de conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico, artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico; así como, la protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.

2. De acuerdo con lo establecido en la vigente Ley del Suelo, el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante. Dicho Plan se formaliza en los documentos adecuados a sus fines concretos.

3. El Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de acuerdo con la legislación vigente, es competente para aprobar Planes Especiales de Rehabilitación en el desarrollo del Plan Especial de Protección del Casco Histórico, dentro del Recinto Universitario Antiguo, al objeto de recuperar el carácter universitario o institucional del mismo.

Art. 2.2. *Clasificación del suelo.*—Los terrenos objeto del presente Plan Especial de Rehabilitación tienen la clasificación de Suelo Urbano Consolidado.

Art. 2.3. *División y zonificaciones urbanísticas.*—1. El presente PER se enclava en el ámbito de carácter histórico denominado como Recinto Universitario, que se identifica con un uso global y prioritario universitario, o de instituciones afines o usos complementarios.

2. En razón de las características diferenciales de la ordenación y de la división catastral, de la distinta tipología de la edificación y de los usos más característicos y de la vocación de usos específica de cada una de las parcelas, el PER considera el ámbito como suelo Institucional/Singular.

3. Se califica como institucional la totalidad de las superficies edificables de la Manzana de los Cuarteles, dentro de su delimitación, estableciéndose los mecanismos para facilitar su adaptación preferencial a instalaciones y servicios de interés público y social, como es el Universitario.

Art. 2.4. *Protección.*—A efectos de protección del presente PER, se establecen los siguientes tipos de bienes en razón de su distinta naturaleza y escala, y a su vez, estos se subdividen en subtipos en razón de las diferencias de uso, de escala espacial y de nivel de protección, tal y como se señala en el plano PR-03.

1. Tipos y subtipos:

- Edificios: edificios singulares con protección estructural, con posibilidad de realizar obras de reestructuración parciales para implantar el nuevo uso, señaladas en el plano PR-7.
- Parcelas: jardines y huertos con protección global.
- Plazas y patios: espacios de protección ambiental.

2. La protección ambiental se aplica a aquellos elementos cuyo interés depende más de su afinidad con otros, con los que forman agrupación o conjuntos de la misma tipología edificatoria, que de su valor individual.

3. La protección global de las parcelas se asimila a la protección global de los elementos.

Art. 2.5. *Aprovechamiento de uso institucional.*—1. El aprovechamiento urbanístico global del ámbito de actuación del PER viene definido por la suma de superficies de todos los edificios existentes. Se consideran, a estos efectos, como existentes las edificaciones históricas, preexistentes pero hoy desaparecidas, que pudieran reconstruirse documentalmente.

2. El Plan Especial de Rehabilitación de la Manzana de los Cuarteles redistribuye esta edificabilidad dentro del propio ámbito de actuación, según la nueva ordenación y según los usos que se asignan a cada edificio.

3. En consecuencia, la tabla pormenorizada de aprovechamientos es la siguiente:

Uso concreto	Edificabilidad
Biblioteca Universitaria	11.500 m ²
Residencia Universitaria	11.000 m ²
Uso actual San Bernardino (Archivo del Movimiento Obrero)	3.962 m ²
Dotaciones institucionales o funciones asociadas o compatibles	19.624 m ² (sin distribución concreta)
TOTAL	46.086 m²

Artículo 2.6. *Usos.*—1. El uso global y prioritario para todo el ámbito es Universitario e Institucional, Cultural y Educativo.

2. Los usos permitidos son, además, los designados para edificios dotacionales, las residencias colectivas, los talleres de artesanía, las oficinas en todas sus categorías, el comercio en planta baja y entreplanta, bares y restaurantes al servicio de la actividad principal, salas de reunión, religioso, deportivo, culturales, formación y garaje de automóviles.

3. Con independencia del resto de los usos globales, prioritarios y permitidos, el PER contempla los siguientes usos pormenorizados, compatibles con los usos principales, que se asignan a las distintas edificaciones:

- Residencias colectivas: Residencia de Estudiantes, de profesorado.
- Talleres de artesanía: zona de trabajo, almacenaje, exposición y venta.
- Comercio en planta baja y primera: usos comerciales de calidad y afines a los usos prioritarios (anticuarios, galerías de arte, librerías, sonido, informática, imagen, papelerías, artesanía, etcétera).
- Oficinas en todas sus categorías (salvo edificio exclusivo); servicios de administración de carácter universitario, o institucional. Vivero de empresas universitarias.
- Hostelería: bares y restaurantes, al servicio de la actividad principal.
- Cultural y educativo: biblioteca general, museo, salas de exposiciones, salón de actos, actividades docentes y de difusión de la actividad investigadora, seminarios y salas de conferencias, filmoteca, actividades culturales.
- Centro sanitario sin internamiento: zona asistencial para uso universitario.
- Religioso: zona asistencial para uso universitario.
- Deportivo: en sala o al aire libre, sin espectáculos
- Aparcamientos subterráneos y garaje de automóviles.

Art. 2.7. *Estudios de Detalle.*—1. En aquellos supuestos en que la ordenación contenida en el Plan Especial de Rehabilitación requiera la elaboración de un Estudio de Detalle, su ámbito mínimo será el del total del ámbito del PER.

2. La ordenación contenida en el Plan Especial de Rehabilitación podrá modificarse mediante Estudios de Detalle siempre que no se alteren los parámetros de edificabilidad y no se exceda la altura máxima permitida, pudiendo ordenarse de acuerdo con las condiciones particulares de la zonificación respectiva.

Capítulo 3

Normas comunes de la edificación

Art. 3.1. *Condiciones relativas a las parcelas.*—1. Alineaciones y rasantes: las edificaciones se referirán y adaptarán a las alineaciones y rasantes de las calles perimetrales existentes, y coincidentes con su volumetría actual.

2. Retranqueos: se respetará la posición de fachada de las edificaciones preexistentes que se mantienen.

Art. 3.2. *Condiciones relativas a las edificaciones.*—1. Tipología institucional: dado el carácter institucional de las parcelas, se trata de potenciar actuaciones de calidad arquitectónica donde se puedan desarrollar con eficacia los nuevos usos y funciones que se prevén. En este sentido, las tipologías que se implanten serán coherentes con el establecimiento de las nuevas actividades.

2. Adaptación arquitectónica: no obstante, las nuevas actuaciones que se proyecten deberán ser concordantes con las preexistentes, procurando una relación con la escala o tamaño de la edificación, con las líneas de cornisa, con las cubiertas y forjados de planta, o con el número, tamaño y composición de los huecos de las fachadas y con la volumetría.

3. Alturas: el PER fija, más que el número de plantas, el sólido capaz o volumen global de referencia para el desarrollo de los nuevos usos, indicando también la edificabilidad máxima en cada parcela. Podrán realizarse entreplantas para disminuir las alturas excesivas existentes entre forjados, siempre y cuando no perjudiquen la composición de las fachadas ni se altere el aprovechamiento urbanístico; tendrá dentro de esta misma consideración el posible uso del espacio bajo cubierta.

En el plano PR-07, se señala una sección tipo de la edificación que rodea al patio principal y tres posibilidades, a modo de ejemplo no restrictivo, de integración de nuevas entreplantas. Las soluciones que se contemplan son indicativas y pueden combinarse entre sí, admitiéndose también otras propuestas derivadas de los proyectos específicos de edificación, siempre que sus resultados sean coherentes con el Plan Especial de Rehabilitación.

4. Fachadas: se respetarán los paños de las fachadas exteriores de la edificación que se mantiene, lindantes con la plaza de San Diego, calle San Diego de Alcalá, calle Azucena, calle Colegios y calle San Pedro y San Pablo. Ello no debe impedir la adecuación del tamaño y forma de los vanos a la nueva funcionalidad arquitectónica. Las fachadas secundarias se tratarán de forma similar a las principales.

Primará la composición de las líneas reguladoras sobre el lenguaje formal imitativo.

Los vanos situados en planta baja podrán complementarse con celosías u otros elementos funcionales para la protección y seguridad del edificio o de las vistas exteriores.

Se permite la apertura en planta baja de pasos o interconexiones entre los espacios libres, ya sean públicos o privados, al objeto de flexibilizar y garantizar un adecuado dominio tanto peatonal como de vehículos de servicio (sanitarios, emergencia, seguridad, bomberos, suministros, etcétera). Estos pasos podrán cerrarse, según horario, mediante rejas metálicas.

En las zonas delimitadas por el PER y con las condiciones que se estipulan, se podrán implantar locales comerciales en planta baja, al objeto de incentivar una afluencia ciudadana que revitalice el uso generalizado del Salón de la Ciudad y todos aquellos espacios libres ligados al mismo. En estos supuestos, la publicidad será discreta, adaptándose elegantemente a la arquitectura e integrada en el plano de las fachadas, sin elementos volados que puedan distorsionar la composición general.

Para todo lo no expuesto en este artículo, se estará a lo dispuesto en la normativa general del Plan Especial de Protección del Casco (artículo 3.2, punto 4).

5. Cubiertas: las cubiertas respetarán las volumetrías preexistentes de faldones inclinados a dos aguas. Se descartan las cubiertas planas. Las pendientes de las cubiertas serán idénticas a las existentes en la actualidad.

En los edificios institucionales podrán abrirse lucernarios, de acuerdo con las características funcionales del mismo, así como aprovechar el volumen de cubierta para alojar determinadas instalaciones, evitando construcciones sobre ella, salvo las necesarias por razones de cumplimiento de normativas específicas.

Los materiales serán los tolerados en el casco histórico (teja curva, etcétera).

Las cubiertas volarán mediante el empleo de cornisas o aleros con salientes similares a los existentes, pero concebidas con veracidad constructiva. En los edificios institucionales se evitará la conducción de las bajantes pluviales por las fachadas exteriores, que nunca verterán a la acera pública.

Para todo lo no expuesto en este artículo se estará a lo dispuesto en la normativa general del Plan Especial de Protección del Casco (artículo 3.2, punto 5).

6. Materiales: los proyectos de ejecución de obras deberán ofrecer soluciones arquitectónicas de primera calidad, en consonancia con el destacado entorno histórico al que pertenece.

Las soluciones constructivas asegurarán, tanto en lo referente a materiales como a su ejecución, no solo la funcionalidad, estabilidad y resistencia, sino también la durabilidad y economía de mantenimiento y conservación a lo largo del tiempo.

Para tal fin, se estará a lo dispuesto en la normativa general del Plan Especial de Protección del Casco.

Art. 3.3. *Condiciones relativas a los aparcamientos.*—1. Dotación: se establece una dotación generalizada para el ámbito del PER, según el estudio de movilidad realizado y teniendo en cuenta todos los factores, que correspondería a 500/550 plazas.

2. Ubicación: sin perjuicio de la implantación provisional de las plazas de estacionamiento dentro de las parcelas, aprovechando el espacio libre existente, la solución del aparcamiento a la zona de la Manzana de los Cuarteles debe ser integral.

La Universidad de Alcalá, mediante convenio con el Ayuntamiento u otro sistema que se determine, podrá promover directamente o en cualquier régimen de concesión, la creación de una dotación integral de aparcamiento bajo rasante para la resolución de la demanda generalizada por el PER de la Manzana de los Cuarteles y para compensar las dotaciones eliminadas en el entorno de la misma. El dimensionado mínimo, según el estudio de movilidad realizado y teniendo en cuenta todos los factores, correspondería a 500/550 plazas.

El Plan Especial propone una solución integral para la dotación de estacionamientos en la Manzana de los Cuarteles, utilizando el subsuelo para el establecimiento de un aparcamiento soterrado de varios niveles, con un máximo de hasta tres plantas bajo rasante, con accesos y salidas por la calle Azucena, no siendo viable la utilización de la calle Colegios, o del callejón de San Pedro y San Pablo.

Desde este Plan Especial se propone la posición del aparcamiento (Plano PR-6) bajo los patios del Cuartel del Príncipe (P2 y P3 de forma parcial), dentro de la zona cautelar ar-

queológica II, entre el edificio B y bajo el edificio E de forma parcial, en su tramo más próximo a la zona de la calle Azucena.

La propuesta concreta deberá desarrollarse mediante el adecuado proyecto de ejecución, que deberá llevar los pertinentes estudios arqueológicos y constructivos que justifiquen las medidas de contención y excavación propuestas, así como una reflexión sobre el número de plazas a disponer y por ende el número de niveles de sótano a disponer, relacionado todo ello con el tipo de aparcamiento a disponer (convencional, robotizado, etcétera).

Los accesos podrán plantearse bien por la zona edificada, previo estudio de la ubicación y su relación con los usos de la edificación en la planta baja, o bien mediante rampas independientes re acceso y salida, ubicadas paralelas a la acera del cuartel, ocupando el espacio de aparcamiento en batería actual.

3. Condiciones constructivas: la ubicación propuesta está en un entorno construido, pudiendo presentar diferentes situaciones entre la relación del espacio bajo rasante y las edificaciones sobre rasante. Las condiciones constructivas serían las siguientes:

- Vaciado en patio: elemento de contención en proximidad del cerramiento de los edificios, o hacia patio no afectado por excavación. Se procederá a disponer un elemento de contención, bien mediante sistemas convencionales (muros de contención, pantallas de hormigón, de micropilotes o pilotes), o bien mediante sistemas de tratamiento de terreno. Se deberán garantizar movimientos de cabeza del elemento de contención compatibles con la tipología estructural afectada, en las zonas de proximidad a la edificación.
- Vaciado bajo edificación: excavación que afectará a la cimentación existente al bajar por debajo de la cota actual. Se procederá a disponer un elemento estructural de transmisión de las cargas al terreno competente, mediante sistemas de recalce, provisional (si se disponen de posteriores elementos fijos) o definitivo (si el propio recalce es el elemento estructural final), bien mediante sistemas convencionales (micropilotes) o bien mediante sistemas de tratamiento de terreno. Se deberán garantizar asientos de la edificación superior compatibles con la tipología estructural afectada.

Art. 3.4. *Superficie construida*.—No será computable a efectos de edificabilidad la superficie construida de aquellos elementos destinados a instalaciones generales de la urbanización: transformadores, depósitos en general, armarios de control, etcétera, así como los espacios bajo rasante.

Capítulo 4

Normas particulares de la edificación y espacios libres

Art. 4.1. *Zonificación*.—La solución propuesta por el PER se plasma, fundamentalmente, en los planos de zonificación y ordenación pormenorizada PR-04, donde se define gráficamente la localización de los viales y espacios libres (públicos y privados) y las zonificaciones implantadas.

Art. 4.2. *Condiciones relativas a la edificación*.—1. Residencia Universitaria: la actuación para residencia universitaria se ceñirá al edificio H en forma de “U”, que se sitúa con fachada principal a la calle Colegios, angular a la calle San Pedro y San Pablo. La actual edificación que se desarrolla en dos plantas (baja y primera), podrá ampliarse con nuevas entreplantas, habida cuenta de la gran altura existente entre forjados, pero sin alterar su volumen global. Urbanísticamente, el edificio mantendrá su acceso principal por la calle Colegios, respetando la antigua portada. Tiene una edificabilidad máxima asignada de 11.000 metros cuadrados construidos.

2. Biblioteca Universitaria: la actuación para Biblioteca Universitaria se ceñirá al edificio A en forma de “U” (sin ocupar el cuerpo de cierre interior del patio, y al edificio A’, que se sitúa con fachada principal a la plaza de San Diego, entre las calles San Diego de Alcalá y el Salón de la Ciudad de nueva apertura. La actual edificación, que se desarrolla en tres plantas (baja, primera y segunda), podrá ampliarse con nuevas entreplantas, habida cuenta de la gran altura existente entre forjados, pero sin alterar su volumen global. Urbanísticamente, el edificio mantendrá su acceso principal por la plaza, respetando la antigua portada. La ausencia de vanos adecuados en la planta baja, reducidos en su mayor parte a aberturas semicirculares, podrá resolverse mediante el rasgado vertical de los vanos, de manera análoga a lo realizado en el resto de los cuarteles. Tiene una edificabilidad máxima asignada de 11.500 metros cuadrados construidos.

3. Dotaciones institucionales o funciones asociadas a la misma: con independencia de los usos permitidos en el Plan Especial de Protección para esta zona del casco histórico, la Universidad de Alcalá contempla prioritariamente la incorporación de las siguientes dotaciones institucionales o funciones asociadas a la misma, compatibles con los anteriores, sin descartar la implantación controlada de locales comerciales de calidad para avivar la afluencia ciudadana:

- Talleres de artesanía: zona de trabajo, almacenaje, exposición y venta.
- Comercio en planta baja y primera: usos comerciales de calidad y afines a los usos prioritarios (anticuarios, galerías de arte, librerías, sonido, informática, imagen, papelerías artesanía, etcétera).
- Oficinas en todas sus categorías (salvo edificio exclusivo); servicios de administración de carácter universitario, o institucional. Vivero de empresas universitarias.
- Hostelería: bares y restaurantes, afines a los usos prioritarios.
- Cultural y educativo: museo, salas de exposiciones, salón de actos, actividades docentes y de difusión de la actividad investigadora, seminarios y salas de conferencias, filmoteca, actividades culturales.
- Centro sanitario sin internamiento: zona asistencial para uso universitario.
- Religioso: zona asistencial para uso universitario.
- Deportivo: en sala o al aire libre, sin espectáculos.
- Aparcamientos subterráneos y garaje de automóviles.

Art. 4.3. *Condiciones relativas a los espacios libres.*—1. Patio Cultural: situado en la zona Noroeste del ámbito. Tiene carácter privado y está al Servicio de la Biblioteca Universitaria, sin perjuicio de su utilización desde el Salón de la Ciudad. Dentro de él no se podrán realizar edificaciones complementarias, a excepción de servicios soterrados o núcleos de comunicaciones verticales exentos. Su superficie es de 1.682 metros cuadrados.

2. Patio del Cuartel de Lepanto: situado en la zona Sudoeste del ámbito. Tiene carácter privado y está al servicio de un uso universitario, siendo permitido el servicio a la Residencia Universitaria, sin perjuicio de su utilización desde el Salón de la Ciudad. Dentro de él no se podrán realizar edificaciones complementarias, a excepción de servicios soterrados o núcleos de comunicaciones verticales exentos. Su superficie es de 2.969 metros cuadrados.

3. Patios interiores del Cuartel del Príncipe: situado en la zona Nordeste del ámbito y de forma cuadrangular. Son de uso privado, en tanto se establece su uso principal vinculado al uso institucional universitario. Con acceso directo desde las zonas y calles circundantes. Podrá estar interconectado en planta baja con las calles y patios perimetrales y, especialmente, con el Salón de la Ciudad. Dentro de él no se podrán realizar edificaciones complementarias, a excepción de servicios soterrados o núcleos de comunicaciones verticales exentos. Su superficie es de 5.687 metros cuadrados.

Las aperturas en planta baja, para lograr las interconexiones peatonales tanto entre los patios y con las calles circundantes y Salón de la Ciudad, se desarrollarán mediante el correspondiente Proyecto de Ejecución, donde se comprobarán las dimensiones y tipologías concretas a adoptar.

Se intentará recuperar el carácter abierto, original, de las galerías de circulación situadas en las crujías laterales del edificio B hacia los patios 2 y 3. Se deberá realizar un tratamiento que evidencie la disposición original de esta galería (ver plano PR-07), manteniendo los ritmos originales, pudiendo resolver con materiales ligeros y de carácter contemporáneo. La cubierta será plana (inclinación $<5^\circ$), reflejando la tipología original (ver plano PR-07).

Se plantea como una de las posibles ubicaciones de un estacionamiento soterrado bajo este espacio, con las condiciones que se señalan en las presentes normas urbanísticas.

Se permitirá la disposición de elementos arquitectónicos de pequeña entidad (no superiores a una altura), relacionados con el uso público o privado a desarrollar, así como a la posible instalación de un aparcamiento soterrado.

4. Salón de la Ciudad: situado junto a la fachada Sur del antiguo Cuartel del Príncipe, con una anchura de 42 metros variable formando el adarve de carácter histórico existente en la zona, y con una longitud de 175 metros y una superficie de 6.992 metros cuadrados. Abierto al uso ciudadano. Representa un espacio de importancia en el ámbito, recuperando un espacio vial histórico de la ciudad, como el callejón de la Virginidad y el callejón de los Gramáticos, permitiendo la conexión directa de la ciudad desde el Este (calle Azucena) hasta el Oeste (calle San Pedro y San Pablo por paso inferior del edificio A'), y el Sur con la calle Colegios.

Se permitirá la disposición de elementos arquitectónicos de pequeña entidad (no superiores a una altura), relacionados con el uso público o privado a desarrollar.

Se integrará, de manera ordenada, la verja del cerramiento del jardín protegido. La plaza dispondrá de fuentes, bancos, pérgolas, quioscos, etcétera, que activen la atracción ciudadana. Se utilizarán los elementos de mobiliario urbano, así como la traza del solado para indicar de modo relevante el posicionamiento del viario histórico a recuperar.

5. Jardín protegido: constituye una Unidad de Ejecución que se incorpora al PER formada por Jardines y Huertas con Protección individualizada de carácter Global. Se permiten todas aquellas actuaciones encaminadas a favorecer el uso y disfrute colectivo del jardín por el público, aunque tenga carácter restringido. Se permitirá la realización de pérgolas, quioscos y pabellones de construcción ligera. El objetivo del PER es la recuperación funcional del jardín, integrándolo paisajísticamente con el Salón de la Ciudad, en las condiciones que se determinan en los planos. Su superficie es de 7.779 metros cuadrados.

Se utilizarán los elementos de mobiliario urbano, así como la traza del solado, o hitos del jardín para indicar de modo relevante el posicionamiento del viario histórico a recuperar.

Art. 4.4. *Condiciones relativas al entorno.*—Como consecuencia de la nueva ordenación en el interior de la Manzana de los Cuarteles, el entorno definido por las calles perimetrales que han quedado afectadas, teniendo, en su caso que reurbanizarse de acuerdo con las indicaciones que se señalan en los apartados siguientes (ver plano PR-06).

1. Calle San Diego de Alcalá: limita el ámbito en la zona Norte, es de anchura variable (comienza en 7 metros y acaba en 14 metros). Se prevé la eliminación del nivel entre acera y calzada para transformar la calle en peatonal, desapareciendo el actual estacionamiento, si bien se admitirá un tráfico restringido para servicio de los garajes y locales existentes, similar al de las calles adyacentes a la plaza de San Diego.

2. Calle Azucena: limita el ámbito en la zona Este y es de anchura homogénea en este tramo (unos 18 metros). Tiene un único sentido de circulación que proviene de la Puerta de los Mártires. Desde esta calle se accederá al aparcamiento subterráneo que se prevé implantar. Dicho acceso podrá realizarse mediante rampas de entrada y salida, que se ubicarían en el espacio bajo el actual aparcamiento superficial en batería, en todo el frente del cuartel. Por tanto, el aparcamiento de superficie y la carga y descarga se limitan en la acera Este. En la acera Oeste se respetará el arbolado existente. Se creará un carril de circulación para facilitar el acceso y la salida del nuevo aparcamiento.

3. Calle Colegios: limita el ámbito en la zona Sur y es de anchura irregular, en este tramo de unos 14 metros. Tiene doble sentido de circulación y no se permite el estacionamiento de vehículos. A esta calle tiene fachada el antiguo Cuartel de Lepanto (nueva Residencia Universitaria) y las edificaciones que conformaban el Asilo de San Bernardino. Las aceras, de anchura irregular, tienen una funcionalidad que se mantiene.

Desde esta calle se procederá a la apertura de una nueva calle peatonal situada en el lindero de la fachada Este del Cuartel del Príncipe y que partiendo desde Colegios llegará hasta el Salón de la Ciudad.

4. Calle de San Pedro y San Pablo: tiene un trazado quebrado y limita el ámbito en la zona Oeste. La calle se reconvertirá en peatonal, con acceso restringido para vehículos, solo relacionados con el uso universitario. En su parte media, conectará con el nuevo Salón de la Ciudad bajo el edificio A'.

5. Plaza de San Diego: no se ve directamente afectada por la nueva ordenación.

Art. 4.5. *Actuaciones arqueológicas.*—Como consecuencia de los estudios arqueológicos realizados y disponibles, se han determinado dos zonas de principal cautela ante la potencialidad de los restos arqueológicos que se pudieran hallar, y que son:

Nivel de cautela tipo I: afecta a los restos arqueológicos anteriores a la construcción de los cuarteles, desde el siglo XV. Constituye el máximo grado de protección y salvaguarda, afectando esta medida a los siguientes entornos:

- Patios centrales de los Cuarteles del Príncipe y Lepanto y espacios que flanquean el Convento original de la Trinidad Calzada.
- Subsuelo de los edificios A y B de los cuarteles y fase original de la Trinidad Calzada.
- Subsuelo del jardín protegido del Colegio de la Trinidad Calzada.
- Trazado previsible de la muralla universitaria en la zona oriental del ámbito.

Nivel de cautela tipo II: se efectuará una intervención arqueológica de carácter preventivo en obras de nueva planta, de remoción del subsuelo (edificios E, G, H, J) y en aquellas obras que pudieran afectar a la infraestructura hidráulica de la época moderna.

Estas zonas de nivel de cautela, a la vista de la evolución de las distintas actuaciones y del resultado de las intervenciones arqueológicas a realizar, podrán ser revisadas y configuradas de nuevo a lo largo de todo el proceso urbanístico y arquitectónico.

Al efecto de garantizar la conservación de dichos restos se plantearán actuaciones arqueológicas de carácter preventivo tras las fases de demolición de los edificios previstos, y de forma previa o paralela a la redacción de los proyectos, de modo que además se incorpore la necesidad de realizar lecturas estratigráficas de los paramentos construidos.

En la realización del aparcamiento subterráneo, se deberá realizar una excavación en área extensa, previa a la redacción del proyecto.

Tanto la excavación arqueológica que se efectúe para el conocimiento de la secuencia histórica como a la musealización de los elementos pertinentes, valorando los restos de los edificios fundacionales, se incluirán en cada uno de los proyectos de rehabilitación pertinentes, orientados a la resolución arquitectónica y urbanística del mismo.

Capítulo 5

Proyectos de urbanización

Art. 5.1. *Naturaleza y contenido.*—1. Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Especial de Rehabilitación, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los espacios públicos y servicios urbanísticos.

2. El proyecto o proyectos de urbanización deberán cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, prevención de incendios, ordenanzas municipales y demás disposiciones de aplicación.

3. Podrá realizarse en distintas fases, coincidiendo con los espacios más representativos: espacios rotacionales institucionales, Salón de la Ciudad y estacionamiento público, jardines protegidos, etcétera.

4. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
2. Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
3. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.
4. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Red de telecomunicaciones.
7. Red de gas.
8. Jardinería y arbolado. Zonas verdes.
9. Señalización y mobiliario urbano.

Art. 5.2. *Ámbito.*—1. El presente Plan Especial se configura como un solo ámbito de actuación a desarrollar en una o varias etapas mediante un proyecto de urbanización que podrá formularse en varias fases hasta completar todo el ámbito.

2. El proyecto de urbanización se completará, en su caso, con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Art. 5.3. *Condiciones de urbanización.*—1. Con carácter general, las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Especial se canalizarán por suelo público.

2. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Especial tienen carácter orientador. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que los desarrollen, deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

3. Salvo convenio específico entre la Universidad y el Ayuntamiento, corresponderá a la Universidad la conservación de la urbanización privada y al Ayuntamiento la conservación de la urbanización pública.

Capítulo 6

Condiciones de evaluación ambiental

De acuerdo con el artículo 59 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por el que se regula el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales,

en este caso el Plan Especial de Rehabilitación de la Manzana de los Cuarteles, iniciada su tramitación en el Ayuntamiento de Alcalá de Henares a instancias de la propia Universidad, con la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y con los Decretos 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales, y 78/1999, de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, se pasa a justificar seguidamente su cumplimiento en relación a las disposiciones sobre la edificación existente, y su propuesta de rehabilitación a realizar en el marco del presente Plan Especial.

6.1. Respecto del Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales.

Respecto al contenido del decreto de referencia, en su artículo 7 se establece que "(...) todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación de las condiciones de funcionamiento de los emisarios o depuradoras (...) enviará (...) una memoria descriptiva del plan, proyecto o actuación, (...) incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a conectar".

Para la realización de tal documentación se debe hacer un análisis del saneamiento, los caudales generados y afecciones y soluciones adoptadas. Todo ello tanto para las aguas residuales como para la recogida de aguas pluviales. Que se recogerá en cada uno de los proyectos en los que se desarrolle este Plan Especial.

Al respecto de las aguas residuales generadas, se debe indicar que para el cálculo de los caudales de estas generadas en la nueva propuesta es necesario conocer las superficies edificables y los usos concretos que tendrán cada una de ella, cada una de las zonas consideradas y cuyas aguas negras son recogidas en el mismo colector general. En la redacción de los proyectos correspondientes se tendrá en cuenta este aspecto y se deberá justificar documentalmente junto con su tramitación.

6.2. Respecto del Decreto 78/1999, de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Respecto al contenido del Decreto de referencia, en su artículo 3, define los objetivos generales como los siguientes: a) Prevenir la contaminación acústica y sus efectos sobre la salud de las personas y el medio ambiente. Y b) Establecer los niveles, límites, sistemas, procedimientos e instrumentos de actuación necesarios para el control eficiente por parte de las Administraciones Públicas del cumplimiento de los objetivos de calidad en materia acústica.

El ámbito en el que se encuentra la actuación corresponde a usos residenciales, siendo, por tanto del tipo II (área levemente ruidosa, en cuanto al ambiente interior).

De acuerdo con el artículo 12, los valores límite de emisión de ruido al ambiente exterior será (expresada en LAeq) de 65 en un período diurno y 50 en período nocturno, por tratarse de zonas consolidadas urbanísticamente, aunque se deberán obtener unos valores como los relacionados para los nuevos desarrollos urbanísticos de 55 y 45 respectivamente, por ser los establecidos en las ordenanzas municipales de cara al procedimiento de evaluación ambiental de actividades.

Los niveles de inmisión de ruido interior serán de 45 en período diurno y nocturno para el tipo VI (área de trabajo-uso de oficinas), de 35 en período diurno y 30 en período nocturno para el tipo VII (área de vivienda-residencial habitable) y 40 en período diurno y 35 en período nocturno para el tipo VII (área de vivienda-residencial servicios). Se cumplirán los valores límite establecidos por el artículo 14 acerca de la emisión de ruido de maquinaria e instalaciones de climatización para no superar en más de 4 db (A) los límites de emisión establecidos en las directivas de la Unión Europea.

Asimismo se cumplirán los límites de transmisión de vibraciones al ambiente interior establecidos en el artículo 15.

Al respecto, se debe indicar que, en el título III, sobre la prevención de la contaminación acústica, se establece, en su artículo 18, la evaluación de la incidencia acústica sobre el medio ambiente, indicando que:

1. Sin perjuicio de la necesidad de otro tipo de licencias de instalación o funcionamiento, en la tramitación de solicitudes de autorización para la instalación, modificación, ampliación o traslado de actividades catalogadas como potencialmente contaminantes por ruido y vibraciones (denominadas en lo sucesivo actividades catalogadas), será preceptiva la presentación de un informe de evaluación de la incidencia acústica sobre el medio ambiente. Este informe formará parte de la documentación necesaria para solicitar la licencia de apertura de la actividad.

2. Las actividades que deban ser sometidas a evaluación de impacto ambiental o a calificación ambiental en los términos establecidos por la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, incluirán en el procedimiento aplicable la evaluación de la incidencia acústica sobre el medio ambiente a la que se refiere el apartado anterior.

Los documentos y contenidos para la realización de tal evaluación son fundamentalmente los estudios de impacto ambiental referente al ruido (artículo 19), los proyectos sometidos a calificación ambiental (artículo 20) y el informe de evaluación de la incidencia acústica (artículo 21). En todo ellos se precisa de una serie de información precisa del uso y niveles de ruido y medidas a adoptar que no se precisan a dicho nivel en el planeamiento que se presenta.

Por ello, será en el desarrollo concreto de los proyectos de ejecución de cada una de las actividades que se lleven a cabo en el ámbito reestudio donde se deberá aportar la documentación justificativa y acreditativa del cumplimiento de los niveles de inmisión y emisiones acústicas, definiendo el área de sensibilidad acústica, y el nivel de evaluación sonora y la justificación del cumplimiento de los valores límite de emisión de ruido al ambiente exterior, y los valores límite de inmisión de ruido en ambiente interior, así como de las medidas adoptadas para su cumplimiento.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, significando que ha sido remitido con fecha 31 de enero de 2012 ejemplar de Plan Especial de Rehabilitación de la Manzana de los Cuarteles del Príncipe y Lepanto aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes, o directamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Alcalá de Henares, a 6 de febrero de 2012.—El secretario general (firmado).

(02/1.297/12)