

VACADO 26-4-18

**ADENDA a la Memoria del Plan Parcial de la UE-5 "Casilla de la Clara" de Alcalá de Henares.**

Al objeto de cumplimentar lo dispuesto en la CIRCULAR 1/2017, de 17 de Octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, se redacta esta Adenda en la que se manifiesta que se cumplen las siguientes disposiciones de carácter legal:

- **Conformidad con la ley 3/2007, de 22 de Marzo, de Igualdad efectiva de hombres y mujeres.**

Las determinaciones que figuran en el presente Plan Parcial de la UE-5 del PGOU de Alcalá de Henares, no suponen impacto negativo sobre identidad de género o expresión de género de conformidad con Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres.

- **Conformidad con la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.**

Las determinaciones que resultan del presente Plan Parcial de la UE-5 del PGOU de Alcalá de Henares, no suponen impacto negativo sobre la diversidad sexual, identidad de género, principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

- **Conformidad con la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.**

Las determinaciones que resultan del presente Plan Parcial de la UE-5 del PGOU de Alcalá de Henares, no suponen impacto negativo sobre la infancia y la adolescencia.

- **Conformidad con la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial de la UE-5 de PGOU de Alcalá de Henares, garantiza la accesibilidad, observándose las determinaciones y los distintos criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

**CONCLUSIÓN:** El Plan Parcial de la UE-5 del PGOU de Alcalá de Henares cumple lo dispuesto en la Circular 1/2017, de 17 de Octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Alcalá de Henares, Abril 2018  
El Arquitecto.

Ddo.: D. Carlos Rodríguez Mateo  
COAM Nº 14.392



**DOCUMENTO III**  
**ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**  
**(PLAN DE ETAPAS, SISTEMA DE EJECUCIÓN Y VIABILIDAD)**



### 3.1 PLAN DE ETAPAS.

Se prevé el desarrollo del Sector en un quinquenio. A tal efecto se establecen los siguientes hitos y plazos de desarrollo:

- Constitución de la Junta de Compensación:  
Tres (3) meses de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.
- Proyecto de Reparcelación:  
Seis (6) meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.
  - Se ha presentado el Proyecto Básico o Administrativo simultáneamente a este Plan Parcial (P. P.) con la formalización de la Iniciativa.
  - El Proyecto de Ejecución se presentará en el plazo de doce (12) meses desde la aprobación definitiva de este P.P.
- Obras de Urbanización:  
Inicio: Dieciocho (18) meses desde la aprobación del Proyecto.  
Terminación: Veinticuatro (24) meses desde el inicio.  
Solicitud de recepción: Un mes desde la terminación.
- Obras de Edificación:  
Inicio: Veinticuatro (24) meses desde la recepción de las obras de urbanización.
- Entidad de conservación:  
Se constituirá exprofeso o por transformación de la Junta de Compensación, a la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento con carácter previo a la citada recepción de la urbanización por el mismo.

### 3.2 DELIMITACION DE POLIGONOS DE ACTUACION.

Este Plan Parcial define una única Unidad de Ejecución fijando una situación idéntica para todo el Sector.

### 3.3 SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación es el de COMPENSACION por iniciativa y ejecución directa por los propietarios (art. 106, Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN  
SESIÓN PLENA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL -  
16 OCT. 2010

..... de ..... de 20.....

El Secretario General,

### 3.4 PROGRAMA.

De conformidad con los plazos señalados en este apartado, la ejecución del presente P.P., es decir su gestión y urbanización completa, se programa para poder ser realizada en una única etapa de cinco (5) años que cubre la superficie total del Sector.

### 3.5 EJECUCION DE DOTACIONES.

La ejecución de las dotaciones a realizar sobre el suelo de cesión corresponderá al Ayuntamiento y tendrán lugar en los plazos que a éste convengan.



### 3.6 ESTUDIO DE VIABILIDAD

#### 3.6.1.- INTRODUCCIÓN.

El Estudio Económico y Financiero reúne las previsiones relativas a:

- Costo de ejecución de las obras y servicios.
- Costo de gestión del Desarrollo urbanístico.

A partir de ellas extrae las conclusiones pertinentes.

#### 3.6.2.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS.

Comprenden, agrupadas en conceptos técnicos, los importes de las obras a realizar para dotar a la urbanización de todos sus elementos constitutivos. Estas cantidades se expresan y desglosan adecuadamente en el Proyecto de Urbanización (a nivel de Proyecto Básico) que acompaña al presente P. P.

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL DE OBRAS Y SERVICIOS	
CONCEPTO	€
Capítulo 0.- Obras de Acceso y Varios Previos	142.000
Capítulo 1- Movimiento de tierras.	180.252
Capítulo 2- Firmes.	258.084
Capítulo 3- Red de agua.	23.627
Capítulo 4- Red de saneamiento.	133.285
Capítulo 5- Red eléctrica.	28.777
Capítulo 6- Red de alumbrado público.	38.621
Capítulo 7- Red de gas.	28.019
Capítulo 8- Red de telecomunicaciones.	21.961
Capítulo 9- Señalización.	3.483
Capítulo 10- Jardinería y red de riego.	26.505
Capítulo 11 – Seguridad y Salud.	24.233
Capítulo 12- Control de calidad.	3.029
(NOTA.- Incluye Vía Pecuaria).	
<b>TOTAL (€)</b>	<b>912.000</b>

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
**APROBADO DEFINITIVAMENTE EN**  
**SESIÓN PLENARIA DE FECHA**  
 de **16 OCT. 2019** de 20.....  
 El Secretario General,



**3.6.3 PRESUPUESTO DE GESTION.**

Refleja los gastos que se prevé hayan de realizar los promotores:

PRESUPUESTO DE GESTION	
CONCEPTO	(€)
Planeamiento.- P.P. Estudios Sectoriales.	60.000
Gestión.- (P. Reparcelación, P. Urbanización).	75.000
INICIATIVA, Const. Junta Compensación	2110.000
Dirección Obras de Urbanización.	16.000
Administración y Gerencia.	135.000
Financieros y varios.	21.000
<b>TOTAL (€)</b>	<b>328.000</b>

**3.6.4 VIABILIDAD.**

Sumando los distintos costos, se obtiene un total de 1.240.000 Euros que, sin incluir valor del suelo, representan los siguientes valores de repercusión:

- Por m2 sobre superficie del Sector (Suelo Bruto 17.553 m<sup>2</sup>)      70,64.- €/m2
- Por m2 de edificabilidad (17.246 m<sup>2</sup>)      71,90.- €/m2

Estos valores son notablemente inferiores a los precios medios de repercusión, en venta, tanto de parcelas como de la edificabilidad. La diferencia deja margen holgado para asegurar la remuneración de la titularidad del suelo como la viabilidad económica del proyecto.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
**APROBADO INICIALMENTE EN**  
**JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
 de **26 DIC 2015** de 20.....  
 EL TITULAR DEL ORGANISMO  
 LE ALCALDE





## DOCUMENTO IV

### **INFORME RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE SANEAMIENTO, DE CONFORMIDAD A LA NORMATIVA REGULADORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.**



MEMORIA TÉCNICA DE LA RED DE SANEAMIENTO DE LA UE-5 DEL  
P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES.



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
16 OCT. 2018  
de ..... de 20.....  
El Secretario General,

**NOTA:** Si bien el artículo 48, en su apartado 2, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid sólo exige este apartado del Plan Parcial para los suelos urbanizables y en el caso de la UE-5 se trata de suelo urbano no consolidado, se ha incluido este Informe para dar total contenido al presente Plan Parcial.

**1.- Descripción del ámbito.** La UE-5 está situada en la zona Noreste de Alcalá de Henares, tiene forma rectangular; lindando en su parte frontal o sur con la Avenida Complutense al fondo o norte con el ferrocarril Madrid-Barcelona, en el este con la Autovía A-2 y oeste la Vía Pecuaria Colada de Villamalea. Forma un enclave de suelo urbano no consolidado y, por consiguiente, con núcleos urbanos en todos sus límites.

Las características más importantes del Sector son:

- **Superficie bruta del Sector:** 17.552,75 m<sup>2</sup>.
- **Superficie lucrativa:** 10.959,75 m<sup>2</sup>.
- **Superficie no lucrativa:** 6.593,00 m<sup>2</sup>.
- **Superficie máxima construible:** 17.245,85 m<sup>2</sup>.
- **Redes locales:** 6.593,00 m<sup>2</sup>.
- **Redes generales:** \_\_\_\_\_
- **Redes supramunicipales:** \_\_\_\_\_
- **Uso:** Terciario Especial.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO INICIALMENTE EN  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
de 21 DIC. 2015  
EL TITULAR DEL ORGANISMO  
DE APOYO

**2.- Infraestructuras de saneamiento existentes.** El Sector esta limitado por zona urbana, teniendo frente a la Avenida Complutense. Por dicho viario discurren redes de saneamiento, separativas, que le permiten distribuir sus vertidos a ambas.

**3.- Tipología de la red de saneamiento.** De conformidad a las recomendaciones del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, la red de saneamiento proyectada es separativa, conduciendo las fecales, a través de los colectores existentes en el borde hasta la E.D.A.R. este de Alcalá de Henares. Hay que indicar que no existe ningún vertedero entre ésta y los puntos de entrega.

**4.- Capacidad de las infraestructuras existentes.** Según el documento que se acompaña emitido por los Servicio Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Alcalá de Henares tanto las redes de alcantarillado como la E.D.A.R. a la que se conducen tienen capacidad para absorber los vertidos de la UE-5.

Las redes existentes son tubulares de hormigón vibrocomprimido con junta machihembrada sobre lecho de arena que han previsto en sus cuencas vertientes la parte de la UE-5 tributaria a ellos.

La E.D.A.R. oeste, está explotada por la Canal de Isabel II, es de tipología de fangos activos y tiene una capacidad nominal de 112.000 m<sup>3</sup> al día.

**5.- Estimación de los caudales generados.** Los caudales de aguas negras producidos se pueden estimar en el 90 % del agua potable consumida en el Sector, que considerando un litro por segundo y hectárea de parcelas lucrativas , originan un caudal de 1,7 litros por segundo o 146 metros cúbicos diarios.

En lo referente a las aguas de lluvia y considerando un periodo de retorno de 15 años y un tiempo de concentración de 10 minutos, de las curvas Intensidad Duración Frecuencia utilizadas para la zona se determina una intensidad media máxima de la lluvia de cálculo de 180 litros por segundo y hectárea, que mediante la aplicación de la fórmula racional tomando un coeficiente de escorrentía medio correspondiente a un área industrial ligera o comercial periférica, resulta un caudal de 0,59 m<sup>3</sup>/sg.

**6.- Descripción del sistema de saneamiento.** Tanto en las conducciones de pluviales como de fecales se utilizará tupos de PVC con superficie corrugada exterior y lisa la interior, colocada en zanja sobre cama de ojo de perdiz, árido entre 5 y 12 milímetros hasta 15 centímetros sobre su generatriz superior, rellenando el resto con material de aportación o del propio relleno y compactado hasta el 95 % de la densidad máxima obtenida en el ensayo Próctor Modificado.

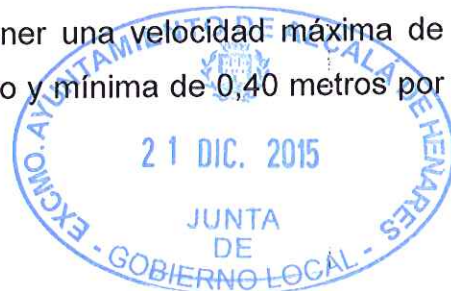
Las zanjas se entibarán a partir de 1,50 metros, con entibación ligera entre esta profundidad y 2,00 metros, semicujada entre 2,00 y 3,00 y blindada a partir de los 3,00 metros.



La red se dotará de los oportunos elementos de maniobra y vigilancia como son los pozos de registro que podrán ser prefabricados, en hormigón o PVC, o realizados "in situ", de ladrillo.

La red contará igualmente de sumideros de calzada y acometidas a parcelas: Con el fin de distinguir ambas redes, se realizarán redondas las acometidas de pluviales y cuadradas las de fecales.

Las pendientes serán las necesarias para mantener una velocidad máxima de circulación de las aguas de 3,00 metros por segundo y mínima de 0,40 metros por segundo.

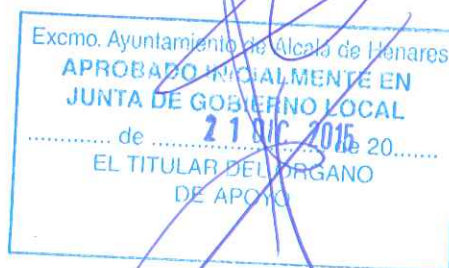
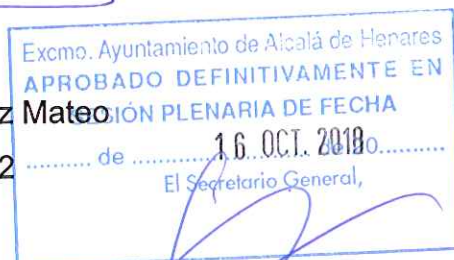


Alcalá de Henares, Julio de 2012.

EL ARQUITECTO

Fdo.: D. Carlos Rodríguez Mateo

C.O.A.M. nº 14.392







## DOCUMENTO IX

### CATALOGO DE ESPACIOS PROTEGIDOS



No tiene en su ámbito ningún espacio protegido.