

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



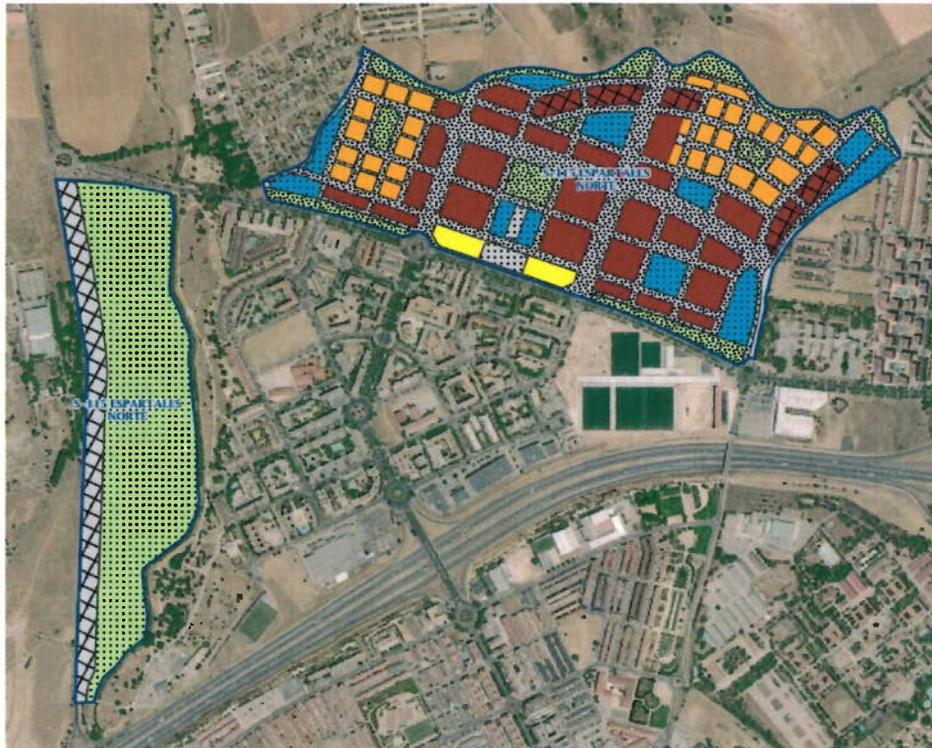
TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL

SECTOR 115-A

“ESPARTALES NORTE” DE ALCALÁ DE HENARES

Texto refundido conforme a:

- **Plan de sectorización aprobado definitivamente el 30-ago-05**
- **Modificación nº 1 aprobada definitivamente el 23-ene-07**
- **Modificación nº 2**



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos

Junio de 2021



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

INDICE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE" DE ALCALÁ DE HENARES

INDICE GENERAL

- **NOTA INTRODUCTORIA AL TEXTO REFUNDIDO DE JUNIO DE 2021**

- **DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN**
- **DOCUMENTO Nº 2: NORMAS URBANISTICAS**
- **DOCUMENTO Nº 3: PLANOS**
- **DOCUMENTO Nº 4: ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMA**

- **ANEJO A: CARTOGRAFIA Y TOPOGRAFÍA**
- **ANEJO B: ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PROPUESTAS**
- **ANEJO C: ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL**

- **TOMO I: OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, ESTIMACIÓN DE MOVIMIENTO DE TIERRAS**
- **TOMO II: INFRAESTRUCTURA DE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS**
- **TOMO III: ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**
- **TOMO IV: ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA**
- **TOMO V: ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO Y, EN SU CASO, DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS**
- **TOMO VI: OTROS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES**

- **ANEJO D: ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRAÚLICO DEL ARROYO CAMARMILLA**
- **ANEJO E: CONEXIÓN Y AUTONOMÍA DL SISTEMA DE TRANSPORTE**
- **ANEJO F: PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS**
- **ANEJO G: PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019 y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL TOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

NOTA INTRODUCTORIA AL TEXTO REFUNDIDO DE JUNIO DE 2021

El Plan de Sectorización del Sector 115 A "Espartales Norte" se aprueba definitivamente por Acuerdo del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 30 de agosto de 2005. (BOCM de fecha 3 de octubre de 2005).

La Modificación nº 1 del Plan de Sectorización del Sector 115-A "Espartales Norte" se aprueba definitivamente por Acuerdo del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 23 de enero de 2007. (BOCM de fecha 12 de febrero de 2007). Mediante esta modificación se permite la parcelación de determinadas manzanas destinadas a Vivienda Colectiva con Protección Pública que eran indivisibles, de tal manera que permita facilitar el acceso al concurso del suelo ofertado al mayor número de interesados dentro del proceso de enajenación de las mismas.

La Modificación nº 2, que se tramita actualmente, se circunscribe a la flexibilización de los usos compatibles de la Ordenanza 1 Vivienda Colectiva / Residencial intensiva y afecta a las manzanas desde la RC-1 hasta la RC-13. Con el objetivo de armonizar la terminología del Plan de Sectorización con el PGOU, se sustituye en todas las ordenanzas el término "uso complementario" por "uso compatible" en aquellas ordenanzas donde figura dicho concepto.

El presente texto Refundido, redactado conforme a lo establecido en el artº 67.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, incorpora los siguientes documentos:

- **DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN**
- **DOCUMENTO Nº 2: NORMAS URBANISTICAS**
- **DOCUMENTO Nº 3: PLANOS**
- **DOCUMENTO Nº 4: ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMA**

Los ANEJOS A, B, C, D, E, F y G del Plan de Sectorización original, quedan remitidos al mismo.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Se indican a continuación la documentación afectada por las modificaciones de planeamiento:

- **DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN**

- Artículo 5.2: Estructura de la Ordenación y su correlación con los objetivos y criterios expuestos: Conforme a la modificación nº 2

- **DOCUMENTO Nº 2: NORMAS URBANISTICAS**

- ORDENANZA 1: Conforme a las modificaciones nº 1 y nº 2
- ORDENANZA 2: Conforme a la modificación nº 2
- ORDENANZA 3: Conforme a la modificación nº 2
- ORDENANZA 4: Conforme a la modificación nº 2
- ORDENANZA 5: Conforme a la modificación nº 2
- ORDENANZA 6: Conforme a la modificación nº 2
- ORDENANZA 9: Conforme a la modificación nº 2
- ORDENANZA 10: Conforme a la modificación nº 2

- **DOCUMENTO Nº 3: PLANOS**

- PLANO P-3 Parámetros edificatorios: Conforme a la modificación nº 2

En el Texto Refundido que se redacta se corrigen una serie de erratas tipográficas y ortográficas detectadas en el texto original.



Jaime Alonso Cerrato
Arquitecto Municipal, autor del Texto Refundido



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



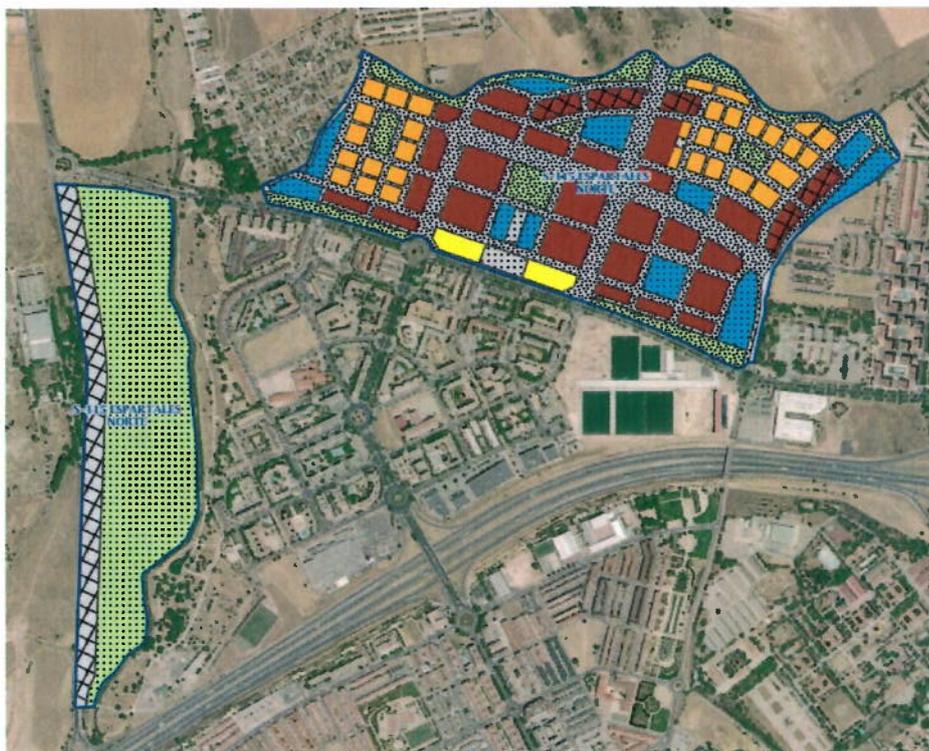
**TEXTO REFUNDIDO
DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES
PORMENORIZADAS DEL**

SECTOR 115-A

“ESPARTALES NORTE” DE ALCALÁ DE HENARES

Texto refundido conforme a:

- **Plan de sectorización aprobado definitivamente el 30-ago-05**
- **Modificación nº 1 aprobada definitivamente el 23-ene-07**
- **Modificación nº 2**



DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos

Junio de 2021



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE" DE ALCALÁ DE HENARES

INDICE DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1	CONSIDERACIONES GENERALES.....	5
1.1	Justificación de la redacción del Documento para Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización.....	5
1.2	Iniciativa de la redacción.....	5
1.3	Objeto y finalidad del documento.....	5
1.4	Documentos que integran el Documento para Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización.....	5
1.5	Promoción y tramitación del Documento para Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización.....	6
1.6	Contenido del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.....	8
2	RESULTADOS DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL, RESPUESTAS A ALEGACIONES.....	15
2.1	Informes sectoriales.....	15
2.1.1	Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.....	15
2.1.2	Mancomunidad de Aguas del Sorbe.....	18
2.1.3	Canal de Isabel II.....	18
2.1.4	Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio.....	19
2.1.5	Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes.....	19
2.1.6	Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.....	20
2.1.7	Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.....	20
2.1.8	Confederación Hidrográfica del Tajo.....	20
2.1.9	Ayuntamiento de Alcalá de Henares.....	21
2.2	Respuesta a alegaciones.....	23
2.2.1	Contenido de las alegaciones.....	23
2.2.2	Respuesta a las alegaciones.....	25
3	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	27
3.1	Límites físicos del sector 115-A Espartales Norte/ Superficie del suelo.....	27
3.2	Características del territorio.....	28
3.3	Infraestructuras.....	28
3.4	Cauces.....	29
3.5	Vías Pecuarias.....	29
3.6	Estructura de la propiedad.....	29
3.7	Redes Generales de titularidad pública existentes en el ámbito.....	33
4	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	34
4.1	Justificación Jurídico-Urbánística.....	34
4.1.1	Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.....	34
4.1.2	PGOU de Alcalá de Henares.....	34
4.1.3	Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (Ley 2/2002 de 19 de junio) y sus anejos.....	36
4.1.4	Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid/Planes Nacional y Autonómico de Gestión de Residuos.....	36
4.1.5	Ley 16/2002 de prevención y control integrados de la contaminación.....	36
4.1.6	Legislación sectorial de aplicación en cuanto a:.....	36
4.2	Conveniencia y oportunidad de la Redacción del Documento para Aprobación Definitiva.....	36
5	MEMORIA DE ORDENACION.....	37
5.1	Objetivos y criterios de la Ordenación propuesta.....	37
5.2	Estructura de la Ordenación y su correlación con los objetivos y criterios expuestos.....	38
6	ZONIFICACION / AREAS DE ORDENACION HOMOGENEA.....	42
7	CAPACIDAD RESIDENCIAL Y PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN.....	43
7.1	Introducción y Aplicación del Decreto 11/2005 de la Consejería de Ambiente y Ordenación del Territorio.....	43



7.2	Capacidad residencial	45
7.3	Distribución de vivienda libre y vivienda con protección	45
8	EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	48
8.1	Edificabilidad del Sector 115-A Espartales Norte.....	48
8.2	Aprovechamiento del Sector 115-A Espartales Norte	49
9	CESIONES/ REDES PUBLICAS.....	53
9.1	Cesiones a redes supramunicipales	53
9.2	Cesiones a redes generales.....	53
9.3	Cesiones a redes locales	54
10	GESTIÓN Y EJECUCIÓN	55
11	DESARROLLO URBANÍSTICO	55
12	RESUMEN NUMÉRICO DEL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.....	57

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

1 CONSIDERACIONES GENERALES.

1.1 Justificación de la redacción del Documento para Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización.

El presente Plan de Sectorización se redacta en desarrollo de las previsiones del vigente PGOU de Alcalá de Henares, aprobada en comisión de gobierno 5-7-91 y publicado en BOCAM 18-7-91, y que remite este Sector a su desarrollo mediante PAU, dando las indicaciones pertinentes en la ficha de condiciones particulares del ámbito 115A considerado como suelo urbanizable no programado.

Una vez realizada la aprobación del documento para la aprobación inicial por la Comisión de Urbanismo de Madrid, con fecha 26 de octubre de 2004 y publicada en el BOCM nº 21 de 26 de enero de 2005, remitido a informes sectoriales, transcurrido el periodo de información pública y recibidos aquellos y las correspondientes alegaciones, procede la redacción del presente documento para su tramitación y aprobación en su caso de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.2 Iniciativa de la redacción

El presente documento se elabora por iniciativa conjunta de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares a través del Consorcio Urbanístico "Espartales Norte", constituido a tal efecto y con las competencias y atribuciones recogidas en los artículos 76 y 77 de la ley del suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

1.3 Objeto y finalidad del documento.

El presente documento tiene por objeto y finalidad incorporar en el suelo clasificado como urbanizable no programado, las determinaciones estrictamente necesarias a adoptar en desarrollo del PGOU de Alcalá de Henares.

De acuerdo con la disposición transitoria 1ª de la ley 9/2001 al ámbito se le aplicara el régimen establecido en la citada ley para suelo urbanizable no sectorizado.

Una vez aprobado definitivamente el Plan de Sectorización, el suelo pasara a ser suelo urbanizable sectorizado. El Plan se desarrolla incluyendo las determinaciones pormenorizadas necesarias para que tenga el mismo alcance de un Plan Parcial conteniendo toda la documentación propia de esta figura de Planeamiento.

1.4 Documentos que integran el Documento para Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización

1. Memoria justificativa y de ordenación
2. Normativa Urbanística
3. Planos de información. Ordenación e infraestructuras.
4. Estudio económico y programa

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Anejos:

- ANEJO A Cartografía y Topografía
- ANEJO B Estudio de infraestructuras existentes ANEJO C Estudio de Incidencia Ambiental
- ANEJO D Estudio Hidrológico Hidráulico del Arroyo Camarmilla
- ANEJO E Suficiencia y autonomía del sistema de transporte
- ANEJO F Planes de Alarma, evacuación y seguridad civil en caso de supuestos catastróficos.
- ANEJO G Prospección Arqueológica

1.5 Promoción y tramitación del Documento para Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización.

El presente Documento para Aprobación Definitiva se formula a iniciativa del Consorcio Urbanístico Espartales Norte constituido por la Comunidad de Madrid (55%) y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares (45%).

Dada la delegación intersubjetiva de competencias entre los entes consorciados a favor de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo expresado en el artículo 77 de la Ley 9/2001 corresponderán a esta última a través de la Comisión de Urbanismo la tramitación y en su caso aprobación de este documento para aprobación Provisional y Definitiva.

Se adjunta acuerdo de delegación de competencias del Ayuntamiento de Alcalá de Henares a la Comunidad de Madrid y de su publicación.



OSIAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES
REGISTRO DE ENTRADA

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 117-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28001 - Telf: 898 33 00

URBANISMO

Participo a Ud. que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Por mí, Secretario General, se da cuenta al Pleno Propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo del tenor siguiente:

1º.- Autorizar la Constitución del Consorcio Urbanístico "Espartaes Norte", en el término municipal de Alcalá de Henares, según lo previsto en los arts. 57 y 87 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el art. 78 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, así como la participación del Ayuntamiento de Alcalá de Henares en el mismo.

2º.- Facultar y Autorizar expresamente al Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento para la firma de cuantos documentos sean necesarios en ejecución de los presentes acuerdos, incluida las correspondientes escrituras públicas necesarias para su constitución, aprobación de estatutos, nombramiento de órganos rectores y demás acuerdos necesarios para su funcionamiento y cumplimiento.

3º.- Encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a la Comunidad de Madrid, que ostentaba las facultades administrativas para la ejecución del programa según lo dispuesto por el art. 213 del R.D.L. 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4º.- Nombrar como Vicepresidente del Consorcio a D. Manuel Peinado Lorca, y Vocales representantes del Ente Consorciado Ayuntamiento de Alcalá de Henares en el Consejo de Administración a D. Bartolomé González Jiménez, por el Grupo P.P.; a D. Luis Suarez Machota por el Grupo I.U. y a D. Javier Ocaña Rodríguez, por el Grupo PSOE.

5º.- Delegar el ejercicio de las competencias de este Ayuntamiento relativas a la formulación, redacción, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y modificaciones de los mismos, correspondiente al desarrollo urbanístico denominado "Espartaes Norte", así como a otros terrenos que pudieran verse afectados por variaciones del ámbito del mismo por acuerdo del Consorcio Urbanístico en la COMUNIDAD DE MADRID, todo ello en el marco de colaboración de mutuo acuerdo que debe presidir las relaciones interadministrativas, de acuerdo con los principios de lealtad institucional y colaboración, respetando en sus actuaciones los principios de buena fe y confianza legítima, previstas en los arts. 3 y 4 de la Ley 30/1992, de 28 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y su modificación.

En su vista el Pleno acuerda por unanimidad de los veinticinco Señores Concejales presentes en la Sesión, aprobar la Propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo y en consecuencia:

1º.- Autorizar la Constitución del Consorcio Urbanístico "Espartaes Norte", en el término municipal de Alcalá de Henares, según lo previsto en los arts. 57 y 87 de la Ley 7/85, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, así como la participación del Ayuntamiento de Alcalá de Henares en el mismo.

2º.- Facultar y Autorizar expresamente al Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento para la firma de cuantos documentos sean necesarios en ejecución de los presentes Acuerdos, incluida las correspondientes escrituras públicas necesarias para su constitución, aprobación de estatutos, nombramiento de órganos rectores y demás acuerdos necesarios para su funcionamiento y cumplimiento.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021

El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

3º.- Reconocer el ejercicio de la potestad expropiatoria a la Comunidad de Madrid, que ostentaban las facultades administrativas para la ejecución del programa según lo dispuesto por el art. 213 del R.D.L. 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4º.- Nombrar como Vicepresidenta del Consorcio a D. Manuel Peinado Lorta, y Vocales representantes del Ente Consorciado Ayuntamiento de Alcalá de Henares en el Consejo de Administración a D. Bartolomé González Jiménez, por el Grupo P.P.; a D. Luis Suarez Marchota por el Grupo I.U. y a D. Javier Ocaña Rodríguez, por el Grupo PSOE.

5º.- Delegar el ejercicio de las competencias de este Ayuntamiento relativas a la formulación, redacción, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y modificaciones de los mismos, correspondiente al desarrollo urbanístico denominado "Españales Norte", así como a otro terrenos que pudieran verse afectados por variaciones del ámbito del mismo por acuerdo del Consorcio Urbanístico en la COMUNIDAD DE MADRID, todo ello en el marco de colaboración de mutuo acuerdo que debe presidir las relaciones interadministrativas, de acuerdo con los principios de lealtad institucional y colaboración, respetando en sus actuaciones los principios de buen fe y confianza legítima, previstas en los arts. 3 y 4 de la Ley 30/1992, de 28 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y su modificación.

6º.- Remitir el expediente a la Sección de Urbanismo a los efectos oportunos."

Lo que tengo el honor de comunicar a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos.

Alcalá de Henares, 26 de septiembre de 2021



Consejería de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo
Comunidad de Madrid
C/ Madoz, nº 17
MADRID

Rf

acordado en sesión plenaria celebrada el 15 de julio próximo pasado, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 123 del Reglamento de Planeamiento, se procede a la apertura del trámite de información pública por el plazo de treinta días, contados a partir del siguiente a aquel en que aparece inserto el anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, durante los cuales podrá formularse sugerencias o alteraciones de planeamiento por asociaciones, corporaciones o particulares. El Avance del Plan General de Ordenación Urbana podrá examinarse en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento y/o en la Capilla del Older, en la plaza Rodríguez Merín, de esta ciudad.

Alcalá de Henares, a 23 de julio de 2001.—El secretario general (firmado).

(02/11.550/01)

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

Habiendo sido aprobado inicialmente, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2001, el Programa de Actuación Urbanística del Sector 2 C, de esta ciudad, se expone al público por plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquel en que aparece inserto este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, durante los cuales podrá ser examinado por cuantas personas se considere interesadas, así como formular por escrito, tantas alegaciones como sean pertinentes a su derecho.

Asimismo, y como quiera que figura, en el expediente que se instruye, en paradero desconocido los propietarios de la finca número 7, "Fruindustria, Sociedad Anónima", se les notifica por el presente de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a fin de que durante el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquel en que aparece inserto este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, puedan formularse las alegaciones y observaciones que se tengan por convenientes a su derecho.

Alcalá de Henares, a 3 de agosto de 2001.—El secretario general (firmado).

(02/13.453/01)

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

El Pleno de este Ayuntamiento adoptó, en sesión plenaria celebrada con fecha 20 de febrero de 2001, acuerdo sobre aprobación del Plan de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la Unidad de Ejecución número 11, denominada "Mazorra", de esta ciudad, y apertura del trámite de información pública por plazo de un mes.

Como quiera ha sido adoptado nuevo acuerdo plenario en sesión celebrada el día 19 de junio de 2001 sobre ampliación de dicho trámite de información pública para que durante el período de un mes contado a partir del día siguiente a aquel en que aparece inserto este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID pueda examinarse por cualquier persona y deducirse las alegaciones que se tengan por convenientes.

Alcalá de Henares, a 5 de julio de 2001.—El secretario general (firmado).

(02/12.464/01)

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 19 de junio de 2001 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que en su parte relevante dice:

Analizar definitivamente la Exposición de Gestión sobre ejecución, redacción, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de modificaciones de los mismos, en el ámbito de desarrollo urbanístico del ámbito denominado "Españoles Nuevos" de la Comunidad de Madrid, en base al desarrollo de la Comisión Asesora de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2001, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115 A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2001, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2001

El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma, 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 la Comunidad de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente a la fecha de publicación del acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. En el supuesto de que se optase por interponer recurso potestativo de reposición no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Si el recurso de reposición es resuelto expresamente, el plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo será el de dos meses a contar desde el día siguiente al que reciba la notificación, y en el supuesto de desestimación presunta, el plazo de presentación del referido recurso contencioso-administrativo es de seis meses a contar desde el siguiente día en que deba entenderse presuntamente desestimado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 115 y 117 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Modificación de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 45 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que resulte pertinente.

Alcalá de Henares, a 16 de julio de 2001.—El secretario general (firmado).

(02/12.465/01)

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

De conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley 9/1995, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en su texto el convenio, aprobado en sesión plenaria celebrada el día 31 de agosto de 2001, entre este Ayuntamiento, don Alfonso, don Carlos y don Emilio Romero González de Peredo y doña Ana María Heredia Viza para la fijación de las condiciones urbanísticas que han de regir el proceso de transformación material y jurídica del suelo comprendido en el ámbito denominado 107 del Plan General de Ordenación Urbana, a la preceptiva información pública por período mínimo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquel en que se publique este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, durante los cuales podrá ser examinado por cualquier otra persona que se considere interesada y formular las alegaciones y observaciones que se tengan por convenientes, precondicionadas a la publicación del texto íntegro del citado convenio, conforme a lo establecido en el apartado 2 del referido artículo 75 de la Ley 9/1995, en el que

INTERVIENEN

Ayuntamiento de Alcalá de Henares, don Alfonso, don Carlos y don Emilio Romero González de Peredo, doña Ana María Viza y don Alejandro Jiménez Díaz.

EXPONEN

I. Que el ámbito denominado 107 del Plan General de Ordenación Urbana se encuentra clasificado conforme al mismo como Suelo Urbanizable No Programado, cuyas condiciones de desarrollo se encuentran plasmadas en la ficha de condiciones que se adjunta al presente convenio como Anexo I para su ulterior determinación en el presente convenio y el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial que habría de desarrollarse en el referido ámbito.

II. Que los propietarios representan más del 60 por 100 de la superficie total de los terrenos comprendidos en el ámbito previsto en el Plan de Actuación Urbanística. A tal fin se adjunta el presente documento, como Anexo número II, plano en el que se refleja la estructura de la propiedad del suelo en el ámbito denominado 107 y como Anexo número I, condiciones reglamentarias de dominio y cargas de las fincas objeto de la actuación y en base a lo establecido en la Ley 6/1996, disposición transitoria primera.

B



1.6 Contenido del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.

El Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115-A Espartales Norte, contiene todas las determinaciones aplicables que se desarrollan en el Título II Capítulo II de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid con la función, contenido sustantivo y documentación expresada en los artículos 44 a 49 del Capítulo IV del mismo título.

Esto se concreta en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa y de ordenación
2. Normas urbanísticas
3. Planos de información. Ordenación e Infraestructuras.
4. Estudio económico y programa.

ANEJOS:

ANEJO A. Cartografía y topografía

ANEJO B. Estudio de Infraestructuras existentes y previstas ANEJO C. Estudio de incidencia ambiental

ANEJO D. Estudio Hidrológico-Hidráulico del arroyo Camarmilla

ANEJO E. Suficiencia y autonomía de las redes de transporte público

ANEJO F. Planes de alarma, evacuación y protección civil en caso de supuestos catastróficos.

ANEJO G: Prospección Arqueológica

En cuanto al índice pormenorizado de los principales documentos será el siguiente:

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno de la Corporación Local

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.



MEMORIA

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

- 1.1. Justificación de la redacción del Documento para Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización.
- 1.2. Iniciativa de la redacción.
- 1.3. Objeto y finalidad del documento.
- 1.4. Documentos que integran el Documento para Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización
- 1.5. Promoción y tramitación del Documento para Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización.
- 1.6. Contenido del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.

2. RESULTADOS DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL, RESPUESTAS A ALEGACIONES.

2.1. Informes sectoriales

- 2.1.1. Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
- 2.1.2. Mancomunidad de Aguas del Sorbe
- 2.1.3. Canal de Isabel 11
- 2.1.4. Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio.
- 2.1.5. Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes.
- 2.1.6. Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.
- 2.1.7. Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
- 2.1.8. Confederación Hidrográfica del Tajo
- 2.1.9. Ayuntamiento de Alcalá de Henares

2.2. Respuesta a alegaciones

- 2.2.1. Contenido de las alegaciones
- 2.2.2. Respuesta a /as alegaciones

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 3.1. Límites físicos del sector 115-A Espartales Norte/ Superficie del suelo
- 3.2. Características del territorio
- 3.3. Infraestructuras
- 3.4. Cauces
- 3.5. Vías Pecuarias
- 3.6. Estructura de la propiedad
- 3.7. Redes generales de titularidad pública existentes en el ámbito.



4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1. Justificación Jurídico-Urbanística

- 4.1.1.-Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid
- 4.1.2.-PGOU de Alcalá de Henares
- 4.1.3.-Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (Ley 2/2002 de 19 de junio) y sus anejos
- 4.1.4.-Ley 512003 de Residuos de la Comunidad de Madrid/Planes Nacional y Autonómico de Gestión de Residuos.
- 4.1.5.-Ley 16/2002 de prevención y control integrados de la contaminación
- 4.1.6.- Legislación sectorial de aplicación en cuanto a:

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

4.2. Conveniencia y oportunidad de la Redacción del Documento para Aprobación Definitiva

5. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 5.1. Objetivos y criterios de la Ordenación propuesta
- 5.2. Estructura de la Ordenación y su correlación con los objetivos y criterios expuestos.

6. ZONIFICACIÓN/ ÁREAS DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA

7. CAPACIDAD RESIDENCIAL Y PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN

- 7.1. Introducción y Aplicación del Decreto 1112005 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
- 7.2. Capacidad residencial
- 7.3. Distribución de vivienda libre y vivienda con protección

8. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

- 8.1. Edificabilidad del Sector 115-A Espartales Norte
- 8.2. Aprovechamiento del Sector 115-A Espartales Norte

9. CESIONES/ REDES PUBLICAS

- 9.1. Cesiones a redes supramunicipales
- 9.2. Cesiones a redes generales
- 9.3. Cesiones a redes locales

10. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

11. DESARROLLO URBANÍSTICO

12. RESUMEN NUMÉRICO DEL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

N DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

NORMAS URBANISTICAS



TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- ARTICULO 1. Objeto**
- ARTICULO 2. Alcance**
- ARTICULO 3. Ámbito**
- ARTICULO 4. Terminología de conceptos y definiciones**

TITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO

TITULO III. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE TITULO IV. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

TITULO IV. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

CAPITULO 1. LICENCIAS Y COMPETENCIAS DEL CONSORCIO

CAPITULO 2. CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

TITULO V. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. URBANIZACIÓN

CAPITULO 2. EDIFICACIÓN

TITULO VI. DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

TITULO VII. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, DEL PATRIMONIO Y MEDIOAMBIENTAL

CAPITULO 1. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPITULO 3. PROTECCIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

CAPITULO 4. VIAS PECUARIAS

CAPITULO 5. RESIDUOS

CAPITULO 6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRACIONES

CAPITULO 7. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN /ZONAS VERDES.

CAPITULO 8. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

CAPITULO 9. PROTECCIÓN DE INCENDIOS/ACCESIBILIDAD

CAPITULO 10. INFRAESTRUCTURAS.

CAPITULO 11. EVACUACIÓN DE HUMOS

CAPITULO 12. REDES DE TELEFONIA

CAPITULO 13. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

CAPITULO 14. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

CAPITULO 15. OPTIMIZACIÓN DEL CONSUMO ENERGÉTICO

TITULO VIII. VIAS PECUARIAS

TITULO IX. DESARROLLO URBANISTICO.

TITULO X. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA

CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN

CAPITULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA



- ORDENANZA 1. VIVIENDA COLECTIVA/RESIDENCIAL INTENSIVA
- ORDENANZA 2. VIVIENDA COLECTIVA/CONDOMINIO
- ORDENANZA 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA
- ORDENANZA 4. TERCARIO/COMERCIAL
- ORDENANZA 5. DOTACIONES COMUNITARIAS PÚBLICAS
- ORDENANZA 6. DOTACIONES COMUNITARIAS PÚBLICAS, USO DEPORTIVO
- ORDENANZA 7. RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL
- ORDENANZA 8. RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS
- ORDENANZA 9. SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, PARQUE
- ORDENANZA 10. SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, JARDINES Y VARIOS PEATONALES
- ORDENANZA 11. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.
- ORDENANZA 12. RED VIARIA

CUADRO RESUMEN DE LAS ORDENANZAS

INCIDE DE PLANOS

- PLANO 1-1 SITUACIÓN
- PLANO 1-2 RELACIÓN CON PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR
- PLANO 1-3 ESTADO ACTUAL, TOPOGRAFÍA
- PLANO 1-4 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- PLANO 1-5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. AGUA
- PLANO 1-6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED SANEAMIENTO
- PLANO 1-7 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE TELEFONÍA
- PLANO 1-8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ALUMBRADO
- PLANO 1-9 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED ELÉCTRICA
- PLANO 1-10 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE GAS
- PLANO 1-11 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES VÍAS PECUARIAS

- PLANO P-1 ORDENACIÓN
- PLANO P-2 TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS
- PLANO P-3 PARÁMETROS EDIFICATORIOS
- PLANO P-4 CESIONES
- PLANO P-5 REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y POLICÍA
- PLANO P-6 EJES DE VIARIO
- PLANO P-7 NOMENCLATURA DE VIARIO Y SECCIONES
- PLANO P-8 SECCIONES TIPO
- PLANO P-9 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- PLANO P-10 RED DE SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES
- PLANO P-11. RED DE SANEAMIENTO AGUAS FECALES
- PLANO P-12 RED DE GAS
- PLANO P-13 RED DE BAJA TENSIÓN
- PLANO P-14 RED DE MEDIA TENSIÓN
- PLANO P-15 RED DE TELECOMUNICACIONES
- PLANO P-16 RED DE RIEGO

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



PLANO P-17 RED DE ALUMBRADO
PLANO P-18 ÁREAS REMITIDAS A DESARROLLO MEDIANTE P.E.

ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMA

1.- Estudio económico.

1.1.- Gastos

- 1.1.1.- Introducción
- 1.1.2.- Costes de urbanización y obras civiles
- 1.1.3.- Costes de indemnizaciones (estimados)
- 1.1.4.- Costes de gestión y financiación del Consorcio
- 1.1.5.- Costes de obtención del suelo no urbanizado
- 1.1.6.- Resumen de Costes

1.2.- Ingresos

- 1.2.1.- Ingresos por enajenación de aprovechamientos

1.3.- Cuenta de ingresos y Gastos

2.- Programa

ANEJOS

ANEJO A CARTOGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA

ANEJO B ESTUDIO INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PREVISTAS

ANEJO C ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

TOMO I

1. Introducción
2. Objetivos del Planeamiento y Justificación de los usos que se plantean
3. Objetivos de Protección Ambiental establecidos en el ámbito internacional, comunitario, estatal o autonómico
4. Delimitación y clasificación de áreas o unidades de planeamiento
5. Superficies totales para los usos y distribución de las mismas.
6. Naturaleza y tipo de usos.
7. Coeficientes de asignación de superficies: pautas de distribución de las zonas verdes.
8. Demanda Estimada con relación a la creación de infraestructuras y servicios.
9. Estimación del movimiento de tierras.

9.1.- Cartografía

9.2.- Fotografía aérea

TOMO II

- 10 Infraestructura de gestión de los residuos



11 Estudio de contaminación acústica

TOMO IV

12 Estudio de contaminación atmosférica

TOMO V

13 Estudio de caracterización de la calidad del suelo y, en su caso, de las aguas subterráneas.

TOMO VI

14 Alternativas técnicamente viables.

14.1 Justificación de las soluciones

15 Descripción de aspectos ambientales relevantes

15.1 Vegetación y usos del suelo

15.2 Fauna

15.3 Hábitats

15.4 Espacios naturales

15.5 Hidrología e hidrogeología

15.6 Suelos

15.7 Paisaje

15.8 Patrimonio cultural

15.9 Vías pecuarias

15.10 Aspectos Socioeconómicos e Infraestructuras.

16 Análisis de las repercusiones ambientales del planeamiento y metodología

17 Medidas previstas para prevenir, compensar, corregir y reducir las repercusiones ambientales negativas

18 Resumen de la información facilitada.

ANEJO D ESTUDIO HIDROLÓGICO

ANEJO E SUFICIENCIA Y AUTONOMÍA DE LAS REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO

ANEJO F PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y PROTECCIÓN CIVIL EN CASO DE SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.

ANEJO G PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

AN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL R 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

2 RESULTADOS DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL, RESPUESTAS A ALEGACIONES



2.1 Informes sectoriales

El presente documento para Aprobación y Definitiva, recoge las modificaciones sobre el Documento de Aprobación Inicial, derivadas de los informes sectoriales remitidos a la Dirección General de Urbanismo de la consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por los diversos organismos a los que fue enviado el documento de Aprobación Inicial aprobado para su análisis y que son:

- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Mancomunidad del Sorbe
- Canal de Isabel II
- Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
- Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes
- Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.
- Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.

Además, se ha dado traslado de la aprobación del documento de Aprobación Inicial al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De conformidad con los informes recibidos se han realizado las siguientes precisiones y adiciones en el Documento para Aprobación Definitiva.

2.1.1 Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental

1º Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental de la Ley 16/2002.

Se recoge en la Normativa Urbanística la aplicación de los procedimientos ambientales correspondientes de acuerdo con la Ley 2/2002 y Ley 16/2002.

2º Infraestructuras

Asimismo, se establece en Normativa la obligatoriedad del cumplimiento del decreto 131/1997 respecto a los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este caso se soterrarán a su paso por el sector 115.A.

En el estudio de Incidencia Ambiental Tomo VI, apartado 5-6 que acompaña al documento para aprobación Inicial, se analiza la posible influencia de los campos electromagnéticos tras las actuaciones a acometer y se proponen las correspondientes medidas, tomando como referencia la recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE) Relativa a la exposición al público en General a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

En las correspondientes Ordenanzas de zonas verdes y Espacios libres se recogen los criterios a aplicar en cuanto a posibles apeados de árboles existentes (criterios de la Norma Granada) o de Talado de árboles.

Asimismo, se recogen en esta Ordenanza los criterios para el tratamiento y acopio de la capa edáfica que se retire en el transcurso de las obras de urbanización.

Asimismo, se indica en esta ordenanza el carácter estancial o de protección que tienen las zonas verdes previstas en la ordenación propuesta en función de los niveles de inmisión acústica derivados del estudio acústico realizado.

4º Protección del medio natural

En cumplimiento de lo indicado en el Informe Previo de Análisis ambiental, se dispone una banda arbolada de 15 m colindante con el límite Norte del mismo lo que ha obligado a ligeros ajustes de viario y distribución de parcelas.

5º Protección del medio urbano.

Se regulan en la Ordenanza correspondiente y en el Programa de vigilancia Ambiental que acompaña al Documento de Aprobación Definitiva, las condiciones que deben reunir los proyectos para instalaciones de antenas de telefonía móvil, antenas parabólicas, anuncios, etc.

En cuanto a las visuales sobre el núcleo urbano y la zona al Norte debamos indicar que las primeras no existen al actuar el sector Espartales Sur ya desarrollado como barrera visual y las segundas, quedan aseguradas por la zona verde de borde que envuelve el sector 115-A por el Norte, y por los ejes de viario Norte-Sur previstos en la ordenación propuesta.

6º Protección frente a la contaminación acústica y atmosférica.

Se completa la información aportada en el estudio de contaminación acústica y atmosférica del Avance, de acuerdo con los puntos señalados en el informe técnico que acompaña al Informe Previo de Análisis Ambiental y al Informe de Análisis Ambiental. Esto se hace en el Estudio de Incidencia Ambiental Tomos III y IV que se presenta junto con el Documento de Aprobación Definitiva. Se ha realizado un nuevo Estudio de Tráfico incluyendo en la calle Gustavo Adolfo Bécquer el precedente del Sector Espartales Norte y en función de los datos del mismo se ha realizado una nueva simulación acústica con el programa MITHRA. A partir de los resultados de ésta se han diseñado las adecuadas medidas correctoras que quedan reflejadas en El Estudio de Incidencia Ambiental, tomo III "Contaminación Acústica", en las Normas Urbanísticas, Título V "Ejecución de la Urbanización y la Edificación", Capítulo 1 "Urbanización" y en el Capítulo 6 "Contaminación Acústica y Vibraciones" y en el plano P.19 "Medidas correctoras de la Contaminación Acústica".

7º Calidad Hídrica.

Se incluyen en el apartado correspondiente del Estudio de Incidencia Ambiental todos los requerimientos del informe técnico, en cumplimiento del decreto 170/1998 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

EL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

En cuanto a la posible contaminación de acuíferos por prácticas asimilables a agricultura intensiva, se regulan en el título VII, Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas y en la ordenanza correspondiente de zonas verdes y espacios libres.

La protección y recarga de acuíferos queda garantizada por las amplias zonas verdes que rodean al arroyo Camarmilla y el empleo de pavimentos drenantes en aceras medianas, etc., y el tratamiento "blando" de los parques y zonas verdes, tal y como se recogen en las correspondientes ordenanzas.

8º Protección del Medio Nocturno.

Quedan recogidas en la Normativa Urbanística correspondiente las medidas preventivas propuestas para este fin.

9º Caracterización de suelos. Medidas a aplicar.

En base al informe emitido sobre caracterización de suelos, y dada la imposibilidad, por no haber ocupado aún los terrenos, de realizar las tomas de muestras y analítica complementaria requeridas y, en su caso, adoptar las medidas correspondientes para la descontaminación de los suelos, el Consorcio Urbanístico Espartales Norte ha remitido carta de compromiso con fecha 8 de junio, número de Registro de Entrada 10/196184.9/05 a la D.G. de Calidad y Evaluación Ambiental, en la cual se adquieren las siguientes obligaciones, cuando la ocupación de los terrenos sea posible:

- Realizar una caracterización analítica de los suelos de las zonas potencialmente contaminadas en los terrenos del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115A "Espartales Norte" en Alcalá de Henares (Madrid).
- Remitir el informe a la D.G. de Calidad y Evaluación Ambiental para que, si fuese necesario, estableciera las oportunas medidas de descontaminación.

10º Cumplimiento de la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Se recogen en la Normativa Urbanística la obligatoriedad del cumplimiento de esta Ley.

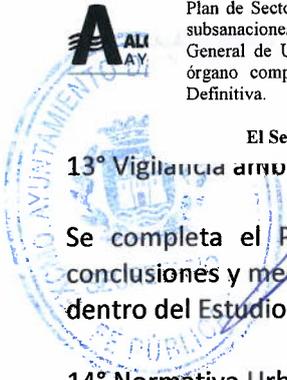
Se incluyen en cumplimiento de la misma dos puntos limpios (parcelas PL-1 PL-2) en la ordenación propuesta en el documento de Aprobación Inicial.

11º Destino de los Residuos Inertes Generados.

Se recoge en la Normativa Urbanística la Obligatoriedad del cumplimiento del Plan Nacional de Residuos de Construcción y demolición 2001/2006 y el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

12º Medidas tendentes al ahorro energético.

Se definen en Normativa Urbanística las medidas que deberán tener en cuenta los proyectos para favorecer el ahorro energético de acuerdo con el artº 21.c de la Ley 2/2002.



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

CIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL
ALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

13° Vigilancia ambiental

Se completa el Programa de Vigilancia Ambiental incluido en el avance para adecuarlo a las conclusiones y medidas correctoras contenidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y se incluye dentro del Estudio de Incidencia Ambiental que acompaña al Documento de Aprobación Inicial.

14° Normativa Urbanística

Tal y como se ha expresado en anteriores apartados, se recogen en Normativa Urbanística la aplicación de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en las prescripciones ambientales recogidas en el informe técnico.

2.1.2 Mancomunidad de Aguas del Sorbe

La Mancomunidad de Aguas del Sorbe informa de que se puede asumir por ese organismo el incremento de la demanda que supondrá el nuevo desarrollo.

Asimismo, informa que se encuentra en proceso de contratación la redacción del "Proyecto de 3ª conducción desde Marchamalo (Guadalajara) hasta Alcalá de Henares" que permitirá el transporte de futuros caudales demandados con año horizonte 2024 esta nueva conducción demandará colaboración económica de las administraciones implicadas.

En el momento de la redacción de este Documento para Aprobación Definitiva se desconoce la cuantía de dicha aportación y si se va a repercutir una parte al sector 115A, y que instrumento jurídico - urbanístico regularía en su caso dicha aportación.

En el estudio económico-financiero se han tendido en cuenta tasas de conexión (agua y vertidos) por importe de 3.600.000€.

2.1.3 Canal de Isabel II

El informe del Canal de Isabel II indica que para las aguas fecales de la zona Oeste del Sector 115 A se propone la conexión a la Red de Saneamiento de la Urbanización de Espartaes Sur que es una Red unitaria y que esta zona deberá conectarse al Nuevo Colector de Camarma, pendiente de ejecución, que enlazará con el emisario Oeste de Alcalá de Henares para tratar sus aguas residuales a la EDAR Alcalá-Oeste.

El presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas, incluye como determinación vinculante que esta conexión al nuevo colector y consecuentemente la anulación de la conexión de fecales a Espartaes Sur, se realicen en el momento en que el estado de las obras del nuevo colector de Camarma lo permitan.

Queda recogida esta obligación en el documento nº 2 Normas Urbanísticas, Título V Ejecución de la Urbanización y la Edificación, Capítulo 1 Urbanización.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

2.1.4 Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio.

La Dirección General de Arquitectura y vivienda informa que las actuaciones previstas no afectan a elementos Catalogados e inventarios del Termino Municipal de Alcalá de Henares.

2.1.5 Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes.

La Dirección General de Patrimonio Histórico, ha solicitado mediante hoja informativa, la realización de una prospección arqueológica de los terrenos afectados por el Plan de Sectorización.

Se ha procedido a la realización de la citada prospección arqueológica que se incluye como anejo G del presente documento para la Aprobación Definitiva y han sido remitidos los resultados de la misma a la Dirección General de Patrimonio Histórico para que emita el preceptivo informe vinculante. En el informe vinculante emitido, número de Expediente 12366.9/05 se indica que:

En relación con el Informe de fecha 12 de mayo de 2005 relativo al proyecto de referencia, y vistos los resultados obtenidos tras la fase de prospección arqueológica consistente en la aparición de dos yacimientos arqueológicos y una noria, se emite el siguiente informe:

1. *En las zonas en donde han aparecido restos arqueológicos (yacimientos 1 y 2), se procederá a la fase de raspado de la zona en zanjas de 2x10 m. en una superficie del 1%.*
2. *En la zona en donde se han localizado la noria se realizará la documentación de la misma consistente en:*
 - *Limpieza del entorno de la misma y documentación mediante metodología arqueológica de la noria, área de recorrido del animal, así como elementos relacionados con ella.*
 - *Se levantará una planimetría exhaustiva del conjunto, planta y alzado a una escala suficientemente detallada que facilite su interpretación, además de secciones necesarias para su comprensión.*
 - *A la vista de su estado de conservación y su relación histórica con el lugar, la Dirección General de Patrimonio Histórico determinará el grado de protección.*
3. *En el resto del ámbito se llevará a cabo un control arqueológico exhaustivo de los movimientos de tierra, dada la riqueza arqueológica de la zona.*

Dichas acciones quedarán definidas en el proceso de tramitación y redacción del Proyecto de Urbanización y se realizarán en el momento en que sea posible la ocupación de los terrenos y en cualquier caso con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización.

Quedan así mismo recogidas en el documento nº 2 Normas Urbanísticas TITULO VII, Capítulo 1 "Protección Arqueológica".

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

EL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

2.1.6 Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.

Como consecuencia del informe de la D. G. De Carreteras al avance, se suprimió la conexión del vial de circunvalación del SGVE-Q con la carretera M-119.

Como consecuencia del informe al documento de Aprobación Inicial, se ha corregido en situación y forma la glorieta sobre la M-119, para hacerla coincidir con la que se va a ejecutar a cargo del Sector 28C.

El resto del informe es favorable a la ordenación propuesta.

2.1.7 Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

En base al informe recibido de la citada Dirección General al avance, se desplazó ligeramente (10,50 m) el límite Sur-Oeste del ámbito para asegurar la no inclusión en el mismo de la vereda del Puente de Zulema a Camarma, en su zona de colindancia con el Ámbito. Por lo tanto, ninguna vía pecuaria atraviesa el sector 115A.

Así mismo, y en cumplimiento de lo indicado en el informe emitido, se ha incluido en el documento nº 2 NORMAS URBANÍSTICAS del Plan de Sectorización, el Título VIII VÍAS PECUARIAS que regula el uso y condiciones de las mismas, y se ha previsto, fuera del ámbito, un paso de peatones a nivel de encuentro de la vereda del Puente de Zulema a Camarma con la calle Gustavo Adolfo Bécquer, continuado por un camino paralelo a la citada calle y un puente peatonal sobre el arroyo Camarmilla para, una vez en el parque del SGVEQ y a través de la red de caminos del mismo, poder recorrerlo hasta su extremo Sur de modo que desde ese punto pudiese habilitarse una conexión hasta la vía pecuaria nº 2, denominada Cordel de Salamanca. Estos caminos citados no tienen el carácter de vía pecuaria.

2.1.8 Confederación Hidrográfica del Tajo

Como consecuencia del informe de la C. H. Del Tajo, se ha recogido en las Normas Urbanísticas del presente documento de aprobación Definitiva, todos los condicionantes que afecten tanto a los cauces públicos como a las obras de paso sobre ellos, así como las condiciones de vertido a los mismos.

Por otra parte, se realiza en el documento para aprobación Definitiva una modificación del Estudio Hidrológico-Hidráulico, en la que se recoge el estudio y análisis de la afección que se pudiera generar en el arroyo Camarmilla la incorporación de las aguas pluviales generadas en el sector cuando el colector-emisario previsto evacue los caudales en el citado arroyo.

En el SGVE-Q que, como dice el informe de la CHE, es zona inundable, no se ha previsto ninguna edificación sino zonas verdes cuya inundación no causará daño a edificios ni personas.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALÁ DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



2.1.9 Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Como consecuencia del informe recibido del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, se han introducido las siguientes precisiones y modificaciones en el documento para Aprobación Definitiva respecto de la Aprobación Inicial:

- Infraestructuras Viarias

- Se ha asegurado la conexión con los futuros sectores situados al Norte previstos en el avance de la revisión del PGOU prolongando mediante reservas para viario de Red General la totalidad de las calles que atravesando el sector 115 a en dirección Norte - Sur llegan a su límite Norte.
- Asimismo, se han dejado además de las reservas viarias para la prolongación de los viarios en dirección Oeste para posibilitar futuras conexiones con los nuevos sectores previstos en el Avance de la reunión del Plan General, un viario de coexistencia a lo largo del límite con la Colonia de Alamillo para facilitar la conexión de los viarios actuales de la Colonia con el sector en el caso de que dicha colonia pueda adquirir algún grado de consolidación.

- Infraestructuras eléctricas

Las líneas de Alta Tensión aéreas que atraviesan el ámbito se prevén soterradas de acuerdo con el decreto 131/1997, en el ámbito donde se concentra la totalidad de los usos residenciales, comerciales y dotacionales. Asimismo, se soterrarán o suprimirán todas las líneas de Media Tensión existentes en el ámbito o en el SGVE-Q.

En cuanto a la parte del trazado de las líneas de A.T. que discurren a lo largo del arroyo Camarmilla, al estar fuera del sector 115-A y del SGVE-Q, no corresponde su soterramiento a este desarrollo urbanístico.

- Conservación y garantía

- Conservación

Como deja de manifiesto el informe del Ayuntamiento, la Ley 9/2001 regula fundamentalmente la recepción de las obras de urbanización en sus artículos 135 y 136, variando el régimen anterior en el que se preveía un Acta de Recepción Provisional, comenzando desde dicha fecha el plazo de garantía durante cuyo plazo las obras, instalaciones y dotaciones eran conservadas por la Junta de Compensación, propietarios, promotor, entidades asociativas... Culminado dicho plazo se procedía al levantamiento del Acta de Recepción Definitiva, siendo competencia desde ese momento la conservación de las obras por el Ayuntamiento (excepto que el Plan dispusiese que esa obligación recaía en los propietarios).

Por el contrario, la Ley 9/2001 vigente, contempla en su artículo 135 el levantamiento de una Acta de Recepción (única) culminadas las obras, comenzando desde la fecha el plazo de garantía.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021

El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

La Ley 9/2001 sí señala claramente, y lo hace en el artículo 136.1, que "la conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento" y se entiende que lo es desde el momento de su recepción.

En cuanto a los artículos 136.2 y 246.2 señalados en el informe del Ayuntamiento, debemos decir que el presente planeamiento urbanístico no prevé la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, ya que se trata de suelo cuyo uso predominante es el residencial, ni los Entes que constituyen el Consorcio, tienen prevista la firma de un Convenio que regule el alcance de la conservación y mantenimiento de las obras en condiciones diferentes de las que establece la Ley 9/2001.

- **Garantía**

Durante el plazo de garantía y una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento será obligación del Consorcio Urbanístico Espartales Norte la reparación de los daños y desperfectos que pudiesen aparecer en las obras por causa de mala ejecución de las mismas, vicios ocultos, etc. No así la conservación y mantenimiento corrientes, que será competencia del Ayuntamiento como se ha expresado en el punto anterior.

- **Parcelas RSM**

El presente planeamiento destina en cumplimiento de la Ley 9/2001, art. 91, las parcelas RSM a la Red Supramunicipal de viviendas públicas o de integración social.

Estas parcelas se remiten a su desarrollo mediante Plan Especial, tal y como se expone en el punto 10 de la Memoria: "Desarrollo Urbanístico"

En la ordenanza particular para estas parcelas RSM que se incluye en la Normativa Urbanística de este planeamiento se detallan las condiciones para su desarrollo, entre las cuales se incluyen como vinculantes: la edificabilidad máxima que no deberá sobrepasar la media del sector sobre suelos residenciales y la obligatoriedad de dejar dentro de las parcelas las dotaciones locales mínimas correspondientes a su propia edificabilidad. Se plantea un estudio numérico de estos parámetros en los siguientes puntos: Capítulo 10 de la Memoria: DESARROLLO URBANÍSTICO; Título IX de las Normas Urbanísticas: DESARROLLO URBANÍSTICO" y Ordenanza 7 de Normas Urbanísticas: RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

Se incluye como recomendación que estas dotaciones de vivienda se destinen al régimen de alquiler para jóvenes y mayores.

- **Precisiones en los parámetros de ocupación máxima:**

Se han definido en las Ordenanzas 1 "vivienda colectiva/residencial intensiva" y 2 "vivienda colectiva condominio" la ocupación máxima expresada en m² para cada una de las parcelas.

Se ha modificado el plano P.3. "Parámetros edificatorios" para expresar claramente de manera gráfica el área de movimiento de la edificación en todas las parcelas reguladas por las Ordenanzas 1 y 2.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asociación Jurídica



2.2 Respuesta a alegaciones

2.2.1 Contenido de las alegaciones

Se han recibido un total de 6 alegaciones al documento de Aprobación Inicial, de los siguientes particulares:

- 1º D^a Nuria Martínez González en representación del Margón Gestired S.L., con nº de registro 10/040926.9/05.
- 2º D. Fernando Abelló Torre en representación de D^a Pilar García Boira, con nº de registro 10/040936.9/05.
- 3º D. José Antonio Martínez Martín en su nombre y en representación de otros, con nº de registro 10/040940.9/05.
- 4º D. Luis Miguel Domínguez en representación de Excavaciones Miguel Domínguez, con nº de registro 10/040944.9/05
- 5º D. Mariano Alonso Díaz en representación de Los Arcángeles S.A., con nº de registro 10/040951.9/05.
- 6º D^a M^a del Carmen Santamaría, en su nombre y en representación de otros, con nº de registro 10/0400949.9/05.

El contenido de las seis alegaciones es idéntico y se resume en lo siguiente:

EN CUANTO A LA FORMA

- a) Impugna la resolución de aprobación de 22 de noviembre de 2004 por la Secretaría General Técnica de la Consejería de M.A. y O.T. porque la misma da lugar a la apertura del trámite o posibilidad de recursos contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, entiende que debe tratarse de un error puesto que la resolución de aprobación, al tratarse de aprobación inicial, no pone término al expediente administrativo.

Entiende que la Secretaría General Técnica debe proceder a modificar la resolución de aprobación en base a lo indicado y retrotraer el procedimiento administrativo al momento en que se produjo el error, dando lugar a una nueva publicación en la que el trámite de información al público de lugar a la fase de alegaciones y no al recurso contencioso-administrativo.

- b) Estima que se incumple lo establecido en el art. 50 de la Ley 9/2001 que exige que con el Plan de Sectorización se presente el correspondiente Plan Parcial y se tramite conjuntamente y que los acuerdos de Aprobación Inicial sean referidos a los dos documentos.

De acuerdo con lo anterior señala que el acuerdo de Aprobación Inicial debe recoger también la aprobación Inicial del Plan Parcial.

En base a esto pide la Retroacción del Procedimiento Administrativo.

EN CUANTO AL FONDO

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

- a) Previa con carácter cautelar: que están desacuerdo con el desarrollo del sector por iniciativa pública y con sistema de expropiación y que varios propietarios del sector presentaron en su momento un PAU, bajo iniciativa privada y por sistema de compensación. Esa iniciativa fue denegada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, resolución que fue recurrida por vía contencioso-administrativa ante el TSJM con nº 768/99., que posteriormente, varios propietarios presentaron a tramitación una revisión del citado PAU adecuándolo al contenido del informe del arquitecto municipal y que igualmente fue denegada por el Ayuntamiento y asimismo esta denegación está recurrida por idéntica vía y ante idéntico tribunal bajo los números 2290/01; 2291/01; 2509 y 2508/01. El resto de alegaciones se presenta con carácter cautelar por si no prosperasen los recursos citados.
- b) En cuanto a la superficie. Diversos propietarios manifiestan su disconformidad con la titularidad y/o la superficie de algunas parcelas catastrales descritas en el epígrafe "estructura de la propiedad" de la Memoria del Avance.
- c) En cuanto a la valoración. Se manifiesta la disconformidad de los alegantes con el valor residual indicado en el estudio económico (41 €/m2.), considerándola insuficiente y aduciendo que es equivalente a la marcada por la resolución del Jurado Provincial de Expropiación de Madrid para las expropiaciones de la R3 y R5 (Radiales), siendo estas en suelo no urbanizable y siendo urbanizable el del sector 115-A.
- d) En cuanto al nº de viviendas: Consideran los alegantes que la fijación del nº de viviendas en el sector en 3854, en lugar de las 4924 que se obtendrían de extrapolar el máximo de viviendas que recoge la ficha de desarrollo sobre una superficie técnica de 44,47 Has a las 98,4 Has de superficie real del sector + el SGVE-Q, es perjudicial para el desarrollo de la operación y su equilibrio económico.
- e) En cuanto a los costos de urbanización: Consideran los alegantes que los costos de urbanización incluidos en el estudio económico del Avance son altos en comparación con otras actuaciones en la Comunidad de Madrid y añade que, si bien habrá que estudiar el Proyecto de Urbanización, una de las causas es que se incluye la urbanización del SGVE-Q, sistema general que, según los alegantes, debe ser captado, pero no urbanizado a cargo del sector.
- f) En cuanto al estudio económico de venta. Consideran los alegantes que para obtener el valor de repercusión de suelo de las VPP<110 debe aplicarse un 20% del módulo y no un 15% según establece el Decreto 11/2001 de financiación de VPP de la Comunidad de Madrid en su artículo 23, 3, 2, para determinar el precio del suelo de grupos de más de 500 viviendas cuando éstas no excedan de 110 m² añadiendo que en el Plan de Sectorización se da esta circunstancia.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

EL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

2.2.2 Respuesta a las alegaciones

La respuesta a dichas alegaciones puede sintetizarse de la manera siguiente:

EN CUANTO A LA FORMA:

- a) En cuanto a la alegación primera relativa a la forma, en la que se opone e impugna la resolución en cuanto a la misma da lugar a la apertura del trámite o posibilidad de recurso contencioso, se ha de expresar que, el alegante confunde la resolución administrativa que tiene como fundamento hacer pública el acuerdo aprobación inicial del documento de Plan de Sectorización, con el propio acuerdo. Es decir, el hecho de que la referida resolución incorpore como pie de la misma los recursos que según el órgano notificador pueden interponerse, se trate de un error o no, en nada afecta al acuerdo notificado, es más, en todo caso, la resolución no prescribe que dicho trámite sea preceptivo, por lo que se ha de rechazar la existencia del referido pie como causa de impugnación de la resolución, pues la causa esencial de su existencia, es decir la toma de conocimiento por las personas notificadas del acuerdo que hace público se ha llevado a cabo con éxito, y prueba de ello es que el notificado ha podido formalizar su alegación en forma y plazo.

En esta dirección, es claro lo dispuesto al respecto por el artículo 58.2 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, que obviamente, después de regular la forma en que se ha de llevar a cabo la notificación, establece "... sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.", lo que redundo en lo expresado anteriormente, relativo a que los interesados podrán interponer o no cuantos recursos consideren oportunos.

Por lo que se rechaza esta alegación.

- b) En cuanto a la alegación segunda relativa a la forma, el presente Plan de Sectorización incluye entre sus determinaciones la completa ordenación pormenorizada de los terrenos, de acuerdo con el artículo 46.2 de la Ley 9/2001 y para ello añade a los documentos propios de un Plan de Sectorización, los establecidos en el artículo 49 de la Ley 9/2001 para los Planes Parciales y tiene su mismo alcance. Por ello una vez realizada la Aprobación Inicial del Plan de Sectorización, se entiende realizada la del Plan Parcial.

Por lo que se ha de rechazar esta alegación

EN CUANTO AL FONDO:

- a) Previa con carácter cautelar, No es objeto de planeamiento el procedimiento contencioso-administrativo al que han iniciado los alegantes, ni las iniciativas de particulares que se hayan tomado sobre el desarrollo de este sector.

El planeamiento se limita a definir como sistema de actuación el de expropiación, de acuerdo con lo indicado por el ente promotor del desarrollo: Consorcio Urbanístico Espartales Norte, de carácter público y constituido por Comunidad de Madrid (55%) y Ayuntamiento de Alcalá de Henares (45%).





Debemos indicar que la "ficha de condiciones particulares del ámbito 115-A" del vigente PGOU, indica que la iniciativa de planeamiento será pública.

- b) En cuanto a la superficie. El planeamiento ha tenido en cuenta la información catastral disponible en el momento de su redacción, que coincide con lo expresado en el apartado de la Memoria "Estructura de la Propiedad".

Será el Proyecto de expropiación el que determine con exactitud titularidad y superficie de las parcelas existentes en el momento en que se redacte. El citado proyecto deberá tener en cuenta, comprobar y subsanar en su caso las superficies y titularidades de las parcelas que se citan en las alegaciones.

- c) En cuanto a la valoración. El Planeamiento, en su estudio económico, establece de manera estimativa el valor residual del suelo en base a la información disponible. Será el proyecto de expropiación el que deba establecer de manera definitiva este valor. No obstante, y dados los precios máximos de venta para viviendas con protección pública fijados por la Comunidad de Madrid mediante Orden 2.863/2004 de la C. De M.A. y O.T. de 8 de noviembre de 2004 y a la Orden 1.577/2005 de 11 de mayo de la misma Consejería por la que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas con Protección Pública de Precio Limitado, posteriores a la Aprobación Inicial del Plan, se ha revisado este valor al alza estableciéndose en 58,073 €/m²
- d) En cuanto al nº de viviendas: El planeamiento propone agotar el aprovechamiento lucrativo del sector, tal y como se expone en el epígrafe 7 "Edificabilidad y Aprovechamiento" de la Memoria. El nº de viviendas se deduce de aplicar estándares de superficie unitaria habituales a cada tipología de vivienda.

El aumento de número de viviendas hasta 4.994 Uds., no supondría incremento alguno de edificabilidad ni de aprovechamiento y si mayor grado de contaminación acústica y atmosférica, mayor caudal de vertidos, y mayor demanda energética y de suministro de agua potable, por lo que no se entiende como podría contribuir a un mejor equilibrio económico (ni de otro tipo) del sector. No obstante, la entrada en vigor del Decreto 11/2005 de la C. De M.A. y O.T., ha permitido revisar ligeramente al alza el número de viviendas hasta un total de 3.990 Uds.

- e) En cuanto a los costos de urbanización. Los costes de urbanización planteados en el documento "estudio económico y programa" del avance, son los deducidos de actuaciones similares realizadas por consorcio urbanísticos, debidamente actualizados y planteados siempre desde el lado de la seguridad. A ellos se han añadido los costes previstos de diversas actuaciones adicionales a realizar con cargo al Sector, como soterramiento de líneas eléctricas, conexión a futuros colectores, posible descontaminación de suelos, excavación de yacimientos arqueológicos, etc...

Efectivamente será el proyecto de urbanización el que fije con precisión este coste. Por otro lado, el sistema general adscrito (léase Red General en la actual nomenclatura) SGVE-Q. Constituye según la ordenación propuesta la red general de espacios libres correspondiente al sector 115-A.

En el momento en que, mediante la tramitación y aprobación del Plan de Sectorización, el suelo pase a ser urbanizable sectorizado, los derechos y deberes de la Propiedad pasarán a ser

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL FOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

los que se aplican en la Ley 9/2001 para este tipo de suelo (art. 22), que a su vez son equivalentes a los de suelo urbano no consolidado (art. 23).

Los derechos y deberes de la Propiedad en suelo urbano no consolidado vienen expresados en el art. 20, y en el epígrafe 2 apartado d) del mismo se especifica que es deber de la propiedad. "Costear y en su caso ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización...".

Así pues, consideramos que los costes de urbanización del SGVE-Q deben ser a cargo del Consorcio Urbanístico tal y como se ha considerado en el Estudio Económico.

- f) En cuanto al estudio económico de venta. Evidentemente el nº de viviendas de VPP o VPPA OC (antigua VPP < 110 m²), propuesto en el Plan de Sectorización es de 1075 y por lo tanto mayor de 500.

Sin embargo, el nº de viviendas de cada parcela que vaya a ser enajenada mediante concurso es siempre menor de 500, por lo que no sería aplicación el 20% del valor del módulo al que alude el art. 23, 3, a) del decreto 11/2001 "si se proyectan grupos no inferiores a 500 viviendas", sino el 15% del caso general. En cualquier caso, y dada la jurisprudencia existente, se admite esta alegación y en el Estudio Económico y Programa del Plan se ha considerado el 20% del módulo como solicitaban los alegantes, así como los nuevos precios máximos de venta establecidos en las Órdenes 2.863/2004 y 1.577/2005 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio publicados con posterioridad a la aprobación inicial del Plan.

3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 Límites físicos del sector 115-A Espartales Norte/ Superficie del suelo

El sector 115-A, proviene de la división del Sector 115 en los Sectores "Espartales Norte" y 115-B "Prado de Villamalea". Esta división se realizó mediante una modificación puntual del Plan General que fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 20-9-1994.

En esta división, el sector 115-A mantiene su clasificación como suelo urbanizable no programado y el 115-B pasa a clasificarse como suelo urbanizable programado para desarrollar en la 2ª etapa.

El sector 115-A de acuerdo con su ficha de condiciones particulares contenida en el vigente PGOU de Alcalá de Henares, tiene adscrito el suelo SGVE-Q como sistema (Red) general de Espacios Libres.

Su superficie según la ficha es de 44,47 Has., y la del sistema adscrito es de 30 Has.

Para establecer sus límites y superficie se ha procedido a obtener cartografía digitalizada en 3D específica para este Plan de Sectorización en base al vuelo existente, apoyo realizado en campo y restitución fotogramétrica, y trabajos de campo complementarios, implantándose una red de bases.

Sobre esta cartografía se ha procedido a implantar los límites del sector y del SGVE-Q grafiados en el Plan General y a obtener digitalmente las superficies correspondientes.



Estas superficies han resultado ser las siguientes:

- Sector 115-A: 703.514,50 m2. (70,35 Has)
- SGVE-Q: 280.807,12 m2 (28,08 Has)

Superficie total del sector incluido el SGVE-Q= 984.321,62 (98,43 Has)

Así pues, será esta superficie la que valga como base para el cálculo de la edificabilidad unitaria y del aprovechamiento unitario homogeneizado una vez deducidos de la misma los suelos de dominio público existentes dentro de sus límites, tal y como se expresa en el punto 2.6 de la presente Memoria.

Los límites físicos del sector 115-A son los siguientes:

- Norte: con terrenos de secano o baldíos que están incluidos en la ZEPA "Estepa cerealista de los ríos Jarama y Henares"
- Sur: con la calle Gustavo Adolfo Bécquer que le separa del sector Espartales Sur ya desarrollado
- Este: con el sector 115 -B ya desarrollado
- Oeste: con la colonia (ilegal) El Alamillo y la vía pecuaria Vereda del Puente de Zulema a Camarma.

Se han respetado los límites grafiados en el Plan General introduciéndose pequeños ajustes para adecuarlos a la realidad física existente (cercas, límites de propiedad, límite Norte, acerado de la calle Gustavo Adolfo Bécquer) y excluyendo el "pico" del extremo S.O. atravesado por la vía pecuaria del puente de Zulema en una mínima longitud, a fin de facilitar la gestión y tramitación.

En cuanto a los límites del SGVE-Q, adscrito al sector, sus límites son los siguientes:

- Norte: Prolongación de la calle Gustavo Adolfo Bécquer
- Sur: Camino existente que cruza sobre el arroyo Camarmilla
- Este: Cauce del arroyo Camarmilla que le separa del sector Espartales Sur
- Oeste: Carretera de Alcalá de Henares a Camarma (M-119)

3.2 Características del territorio

Las características físicas del territorio en cuanto a topografía, clima, características de los suelos, características del cauce del arroyo Camarmilla, así como los aspectos, poblacionales, sociológicos, de desarrollo previsto, etc. Se encuentran recogidas en los Anejos A "Cartografía y Topografía" y C "Aspectos medioambientales" del presente documento.

3.3 Infraestructuras

Las características de las infraestructuras tanto existentes como previstas se encuentran recogidas en el Anejo B "Estudio de infraestructuras existentes y previstas" del presente documento. Cabe indicar que las líneas de Alta Tensión aéreas que lo atraviesan serán soterradas en cumplimiento del decreto 131/1997.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL
SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.



3.4 Cauces

El arroyo Camarmilla constituye el límite oriental del SGVE-Q y le separa del sector ya desarrollado Espartales Sur. Ha redactado un estudio hidrológico-hidráulico de dicho cauce que teniendo en cuenta la situación previa y posterior al desarrollo de Espartales Norte, establece las zonas de dominio público, servidumbre y policía de cauces, así como las zonas inundables en la avenida del periodo de retorno de 500 años. Cabe señalar que al estar el SGVE-Q destinado a red de espacios libres no es esperable en ningún caso que estas zonas inundables afecten en ningún caso a la futura edificación.

3.5 Vías Pecuarias

El extremo S.O. del sector 115-A forma límite en una longitud aproximada de 50 metros con la vereda del Puente de Zulema a Camarma no existiendo por tanto ninguna vía pecuaria en el interior del mismo. Para asegurar este extremo se ha retranqueado 10,50 m el límite sur occidental del ámbito a la vista del informe redactado por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e innovación tecnológica. La superficie del ámbito queda inalterada pues esta disminución se ha visto compensada por los ajustes realizados en la delimitación del límite Norte del Ámbito.

3.6 Estructura de la propiedad

De acuerdo con la información catastral disponible en el momento de la redacción del presente documento para Aprobación Definitiva la relación de propiedades en el ámbito es la siguiente:

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS POR NÚMERO DE FINCA



Titular	Datos Catastrales				Superficie (m ²)	Domicilio
	Polígono	Parcela	Situación	Aprovecham.		
García Saldaña, Antonio, M ^a Cruz y Carmen; García Madrid, Consuelo, Tomás y José Luis; García Merino, José Honorato, Bernardo, Tomás, María, M ^a Dolores y Gema	6	30	Camarmilla	Labor regadío	110.171	c/ Empechinado, 9 (28801 Alcalá de Henares)
Inmobiliaria Elías S.L.	5	37	Camarmilla	Labor secano	10.125	c/ Via Complutense, 33 (28807 Alcalá de Henares)
Santamaría Saldaña, M ^a Carmen; López-Linares Santamaría, Ana Isabel, M ^a Carmen, Ángel, Francisco de Asís y Manuel Francisco	5	38	Camarmilla	Labor regadío	80.250	c/ Conde de Aranda, 6 (28001 Madrid); c/ Augusto Figueroa, 37 (28004 Madrid); c/ Frescuolo, 26 (28043 Madrid)
García Saldaña, Antonio, M ^a Cruz y Carmen; García Madrid, Consuelo, Tomás y José Luis; García Merino, José Honorato, Bernardo, Tomás, María, M ^a Dolores y Gema	5	39	Camarmilla	Labor secano	11.375	c/ Empechinado, 9 (28801 Alcalá de Henares)
Granja Los Arcángales S.A.	5	40	Camarmilla	Improductivo	23.125	Ctra. Degenzo, Km. 200 (28006 Alcalá de Henares)
Casado Moreno, José	5	41	Camarmilla	Labor secano	1.250	No consta
Díaz del Campo, M ^a Pilar, M ^a Carmen y Félix	5	42	Camarmilla	Labor secano	47.750	c/ Ángel, 1 (28807 Alcalá de Henares)
Excavaciones Miguel Domínguez, S. A.	6	153	Espartales	Labor regadío	160.542	c/ Porfilla, 19 (28801 Alcalá de Henares)
Del Campo López, Lucas	6	164	Espartales	Labor secano	19.259	No consta
Lorenzo Sanz, Telesforo y Sanz Ledesma, Aquilina; Lorenzo Sanz, Telesforo, Ana M ^a y Félix	6	164	Espartales	Labor secano	26.740	Avda. Juan de Austria, 5 (28805 Alcalá de Henares)
Marlnez Casillola, Caetlido	6	165	Espartales	Labor secano	42.812	No consta
Díaz del Campo, M ^a Pilar, M ^a Carmen y Félix	6	166	Espartales	Labor secano	9.226	c/ Ángel, 1 (28807 Alcalá de Henares)
Rodríguez Álvarez Cacho, M ^a Carmen y Díaz Jiménez, Daniel	6	149 Parte	Espartales	Labor secano	30.500	c/ Reloj, 12 (28013 Madrid)
Sánchez Becerra, Micaela	6	148	Espartales	Labor secano	8.220	c/ Madre de Dios, 1 (28801 Alcalá de Henares)
Consorcio Urbanístico Espartales Sur	6	147	Espartales	Labor secano	500	c/ Maudes, 17 (28003 Madrid)
Excavaciones Miguel Domínguez, S. A.	6	150*	Olivos D. Nicolás	Labor secano	307.047	c/ Portillo, 19 (28801 Alcalá de Henares)

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS POR NÚMERO DE FINCA

Titular	Datos Catastrales			Superficie (m ²)	Domicilio
	Polígono	Parcela	Situación		
Comunidad de Madrid (Dirección General de Patrimonio)	6	166	Olivos D. Nicolás	26.013	c/ Santa Catalina, 6 (28014 Madrid)
García Boira, M ^a Pilar; Promociones Santa Rosa, S.A.	6	96	Senda del Artesón	2.996	c/ Menéndez Pidal, 8 (28036 Madrid); c/ Arturo Soria, 21 (28027 Madrid)
Sirión Izquierdo, Jose M ^a	6	97	Senda del Artesón	2.826	No consta
M ^a de Fomento/Comunidad de Madrid	6	131 Parte	Olivos D. Nicolás	38.847	c/ Josefa Valcarlos, 2 (28027 Madrid)/c/ Santa Catalina, 6 (28014 Madrid)
Camino del Sueño	6	9006		3.251	
Camino del Prado Camisero	6	9005		5.907	
Camino	5	9000		6.900	
TOTAL				981.822	



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
 El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS POR ORDEN ALFABÉTICO

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Titular	Datos Catastrales					Superficie (m²)	Domicilio
	Polígono	Parcela	Situación	Aprovecham.	Aprovecham.		
Casado Moreno, José	5	41	Camarmilla	Labor secoano	Labor secoano	1.260	No consta
Comunidad de Madrid (Dirección General de Patrimonio)	6	186	Olivos D. Nicolás	Erial	Erial	26.013	c/ Santa Catalina, 6 (28014 Madrid)
Consorcio Urbanístico Espartales Sur	6	147	Espartales	Labor secoano	Labor secoano	500	c/ Maudes, 17 (28003 Madrid)
Del Campo López, Lucas	6	184	Espartales	Labor secoano	Labor secoano	19.250	No consta
Díaz del Campo, M ^a Pilar, M ^a Carmen y Félix	6	42	Camarmilla	Labor secoano	Labor secoano	47.760	c/ Angel, 1 (28007 Alcalá de Henares)
Díaz del Campo, M ^a Pilar, M ^a Carmen y Félix	6	186	Espartales	Labor secoano	Labor secoano	9.226	c/ Angel, 1 (28007 Alcalá de Henares)
Excavaciones Miguel Domínguez, S. A.	6	153	Espartales	Labor regadío	Labor regadío	160.542	c/ Portilla, 19 (28801 Alcalá de Henares)
Excavaciones Miguel Domínguez, S. A.	6	150*	Olivos D. Nicolás	Labor secoano	Labor secoano	307.047	c/ Portilla, 19 (28801 Alcalá de Henares)
García Bolra, M ^a Pilar; Promociones Santa Rosa, S.A.	6	98	Senda del Artesón	Labor secoano	Labor secoano	2.988	c/ Menéndez Pidal, 8 (28036 Madrid); c/ Arturo Soria, 21 (28027 Madrid)
García Saldaña, Antonio, M ^a Cruz y Carmen; García Madrid, Consuelo, Tomás y José Luis; García Merino, José Honorato, Bernardo, Tomás, María, M ^a Dolores y Gemma	6	30	Camarmilla	Labor regadío	Labor regadío	116.171	c/ Empechinado, 9 (28801 Alcalá de Henares)
García Saldaña, Antonio, M ^a Cruz y Carmen; García Madrid, Consuelo, Tomás y José Luis; García Merino, José Honorato, Bernardo, Tomás, María, M ^a Dolores y Gemma	6	38	Camarmilla	Labor secoano	Labor secoano	11.375	c/ Empechinado, 9 (28801 Alcalá de Henares)
Granja Los Arcángales S.A.	6	40	Camarmilla	Improductivo	Improductivo	23.126	Ctra. Deganzo, Km. 200 (28800 Alcalá de Henares)
Inmobiliaria Blas S.L.	6	37	Camarmilla	Labor secoano	Labor secoano	10.126	c/ Vía Complutense, 33 (28007 Alcalá de Henares)
Lorenzo Sanz, Telesforo y Sanz Ledesma, Agustina; Lorenzo Sanz, Telesforo, Ana M ^a y Félix	6	164	Espartales	Labor secoano	Labor secoano	26.740	Avda. Juan de Austria, 5 (28805 Alcalá de Henares)
Martínez Cavillote, Casildo	6	165	Espartales	Labor secoano	Labor secoano	42.812	No consta
M ^a de Fomento/Comunidad de Madrid	6	131 Parte	Olivos D. Nicolás	Improductivo	Improductivo	38.847	c/ Josefa Valcarlos, 2 (28027 Madrid)/c/ Sanja Catalina, 6 (28014 Madrid)

RELACIÓN DE TITULARES DE TERRENOS POR ORDEN ALFABÉTICO

Titular	Datos Catastrales				Superficie (m ²)	Domicilio
	Polligono	Parcela	Situación	Aprovecham.		
Rodríguezvaraz Cachó, M ^a Carmen y Díez Jiménez, Daniel	6	148 Parte	Espartales	Labor secano	30.600	c/ Reloj, 12 (28013 Madrid)
Sánchez Becerra, Micaela	6	148	Espartales	Labor secano	6.220	c/ Madre de Dios, 1 (28001 Alcalá de Henares)
Sanlamaría Seldaña, M ^a Carmen; López-Llanares Sanlamaría, Ana Isabel, M ^a Carmen, Ángel, Francisco de Asís y Manuel Francisco	6	38	Camarmilla	Labor regadío	80.250	c/ Conde de Aranda, 6 (28001 Madrid); c/ Augusto Figueroa, 37 (28004 Madrid); c/ Frascuelo, 26 (28043 Madrid)
Simón Izquierdo, Jose M ^a	6	97	Senda del Artesón	Labor secano	2.926	No consta
Camino	5	9000			6.900	
Camino del Prado Camlicero	6	9005			6.907	
Camino del Sueño	6	9006			3.261	
TOTAL					681.822	



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

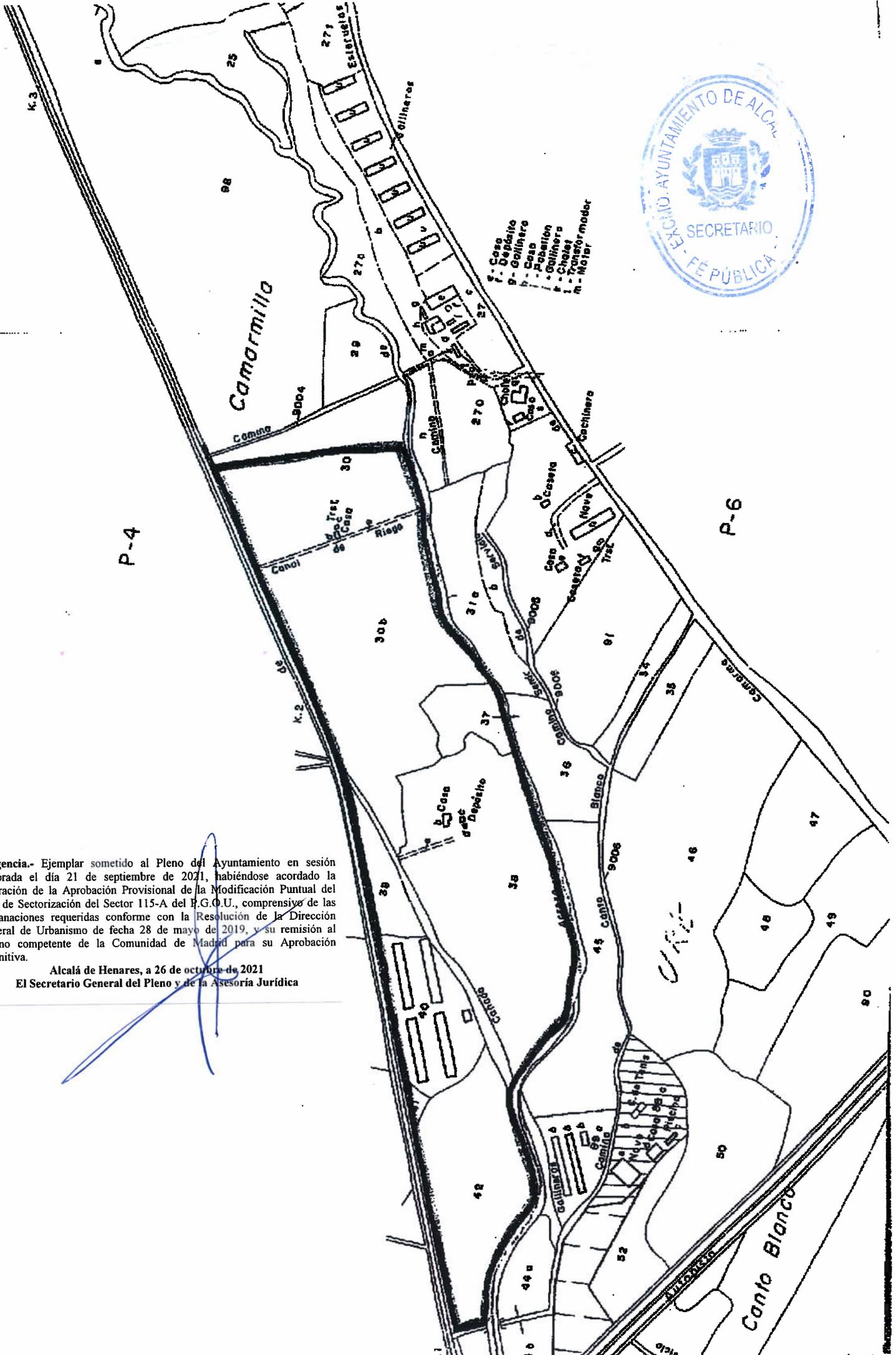
Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



La información reseñada queda sintetizada en los siguientes planos:

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



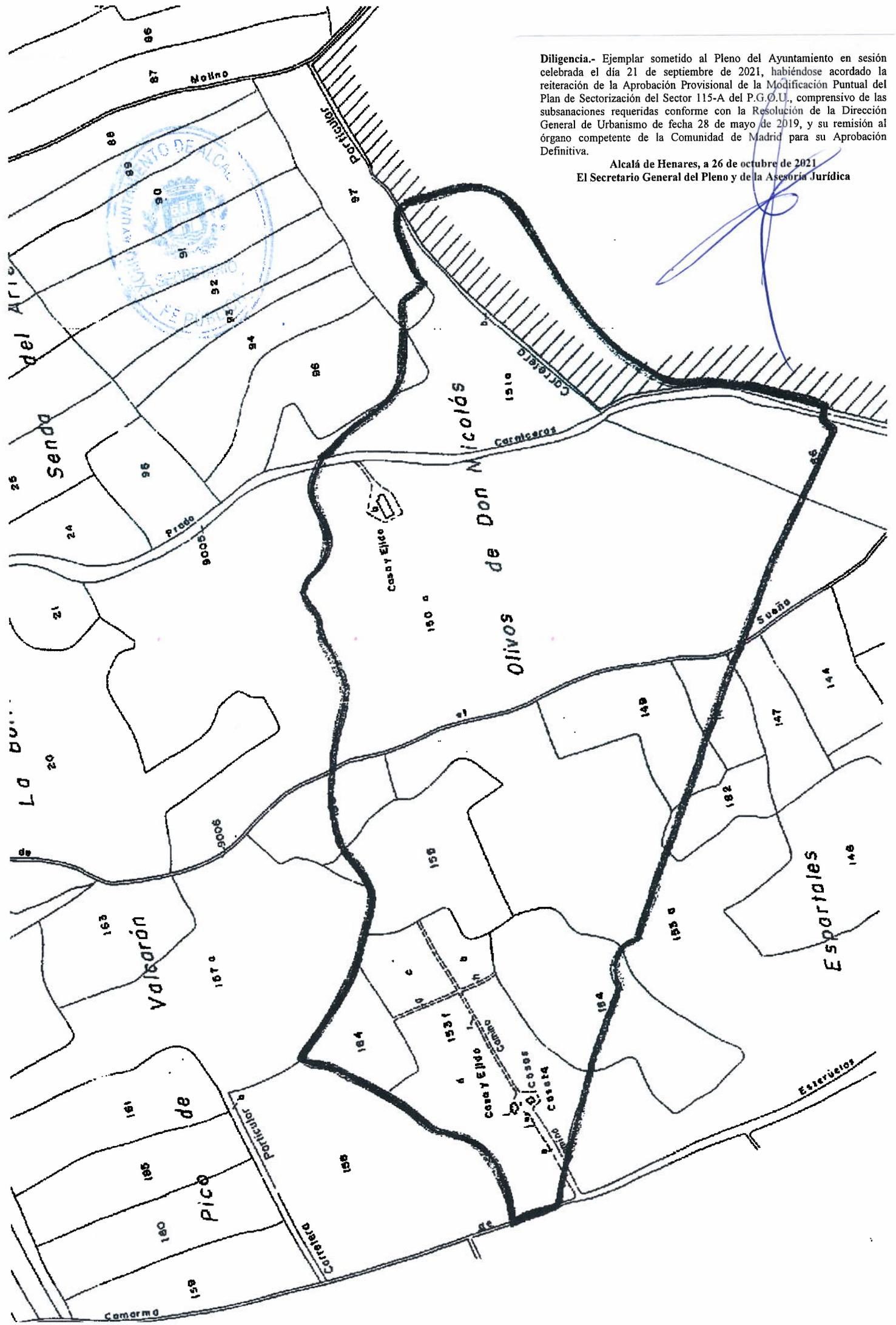
Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del E.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
 El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

[Handwritten signature]

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica





3.7 Redes Generales de titularidad pública existentes en el ámbito

Dentro del Sector 115-A delimitado como se ha descrito en el apartado 2.0 se encuentran los siguientes suelos de dominio público:

- Dominio público de carreteras: 4.042,36 m²
- Dominio público hidráulico: 278,19 m²

La superficie total de las mismas es de 4.320,55 m²

Así pues, a los efectos de deducir el aprovechamiento unitario homogeneizado del sector, se tendrá en cuenta la siguiente superficie:

- | | |
|--|---------------------------|
| ➤ Superficie total: | 984.321,62 m ² |
| ➤ Superficie dominio público existente | 4.320,55 m ² |
| ➤ Superficie a efectos de cálculo del aprovechamiento unitario homogeneizado | 980.001,07 m ² |

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P/G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 Justificación Jurídico-Urbanística

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019 y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

La justificación Jurídico-Urbanística del presente Documento para aprobación Definitiva de Plan de Sectorización se basa en las prescripciones enumeradas de los siguientes documentos

4.1.1 Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid

El presente Documento se redacta por iniciativa del Consorcio Urbanístico Espartales Norte (55% Comunidad de Madrid, 45% Ayuntamiento de Alcalá de Henares) de acuerdo con los arts. 76 y 77 de la citada Ley.

De acuerdo con el artículo 20 y cc. de la Ley 9/2001, la aprobación del planeamiento determinará los derechos y deberes de los propietarios y su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos establecidos en el propio planeamiento.

El Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas contendrá todas las determinaciones aplicables que se desarrollan en el Título II, Capítulo II de la Ley 9/2001 con la función, contenido sustantivo y documentación expresado en los artículos 44 a 49 del Capítulo IV del mismo Título.

4.1.2 PGOU de Alcalá de Henares

El vigente PGOU de Alcalá de Henares constituye el marco legal en el que se desarrolla el presente Avance.

De acuerdo con el planeamiento vigente los condicionantes del presente Avance son los siguientes:

a. Régimen Jurídico

- Delimitación y clasificación: suelo urbanizable no programado. Área de reparto nº 2, Sector 115-A. Espartales Norte.
- Condiciones para su desarrollo: Las recogidas en el PGOU de Alcalá de Henares
- Obligación de los propietarios: Las obligaciones de los propietarios serán las incluidas en el vigente PGOU de Alcalá de Henares.

b. Régimen Urbanístico

Las condiciones generales de usos, edificabilidades y otras para el Sector 115-A "Espartales Norte" serán las que se recogen en el documento para aprobación Definitiva del Plan de Sectorización, que son acordes con las indicaciones contenidas en la ficha de Condiciones Particulares del Ámbito 115-A Los Espartales Norte que a continuación se reproduce:

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL AMBITO: 115-A

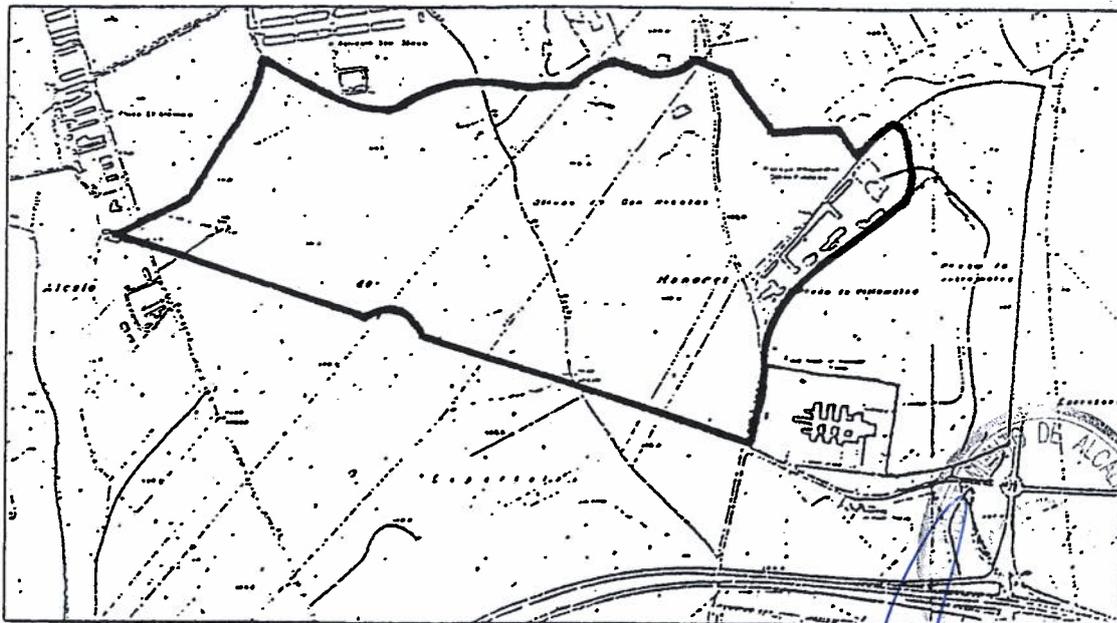
NOMBRE: LOS ESPARTALES NORTE

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA



FOTOGRAFIA AEREA DEL AMBITO



DELIMITACION DEL AMBITO EN PLANO PARCELARIO

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL AMBITO 115-A.

NOMBRE: LOS ESPARTALES NORTE.

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

SUPERFICIE BRUTA DEL AMBITO (HAS.): 44.47.

SISTEMA DE ACTUACION:

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA.

USOS GLOBALES EXCLUYENTES: VIVIEND

USOS GLOBALES ALTERNATIVOS:

USOS GLOBALES COMPATIBLES:

USOS INCOMPATIBLES: INDUSTRIA.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

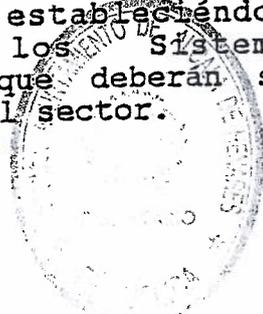
OBSERVACIONES

ALCALA DE HENARES. PGOU. ANEJOS A LA MEMORIA. 3-CALCULO DEL A. TIPO.

SECTOR	USO TIPOLOGIA	SUP. M2	EDIFIC. M2/M2	SUP.EDIF. M2	Nº VIV.
115A	RES COL INTENS		0,500		
	CONDOMINIO	23.000	1,000	23.000	172
	UNIF ALTA DENS	23.000	1,000	23.000	172
	UNIF BAJA DENS		0,350		
	IND NIDO		0,750		
	IND ADOSADA		1,000		
	IND EXCENTA		0,750		
	IND TECHNOLOG		0,750		
	IND G PARCELA		0,500		
	IND EXTENSIVA		0,400		
	COM COMPACTO		0,700		
	COM EXENTO	12.935	0,500	6.468	
	TERC COMPACTO		0,700		
	TERC EXENTO	38.825	0,750	28.969	
	INSTITUCIONAL		1,000		
	DEPORTIVO G1		0,800		
	DEPORTIVO G2		0,010		
	ESP LIBRES G1		0,100		
	ESP LIBRES G2		0,050		
	V.P.O.	183.000	1,000	183.000	1.881
TOT SUELO LUGR.		280.580	0,915	284.438	2.224
	DOCENTE	36.588	1,000	36.588	
	DEPORTIVO	17.796	0,800	14.236	
	SOCIAL	13.348	1,000	13.348	
	COMPCIAL	8.897	0,700	6.228	
	ESP LIBRES	48.711	0,100	4.871	
	VIARIO	41.885			
TOTAL SBLJNT.		184.223		74.078	
TOTAL SECTOR		444.783	1,071	478.433	2.224

. El p.p. que desarrolle el PAU, podrá elegir otras claves de aplicación diferentes de las propuestas o proponer otras nuevas, pero siempre dentro del usos global indicado y manteniendo los datos de aprovechamiento del polígono.

. El Sistema de Actuación de aplicar será fijado en el momento de redactar el P.A.U., estableciéndose también los Sistemas Generales que deberán ser adscritos al sector.



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



**ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL AMBITO 115-A.**

NOMBRE: LOS ESPARTEALES NORTE.

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

CONDICIONES PARA LA PROGRAMACION

. Será obligatoria y gratuita la cesión a favor del Ayuntamiento del suelo para SS.GG. de Espacios libres SGVE-Q.

. Otras condiciones según Bases de Programación a redactar por el Ayuntamiento (art. 2.3.1. de las Normas Urbanísticas).

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

. Las cesiones obligatorias de SS.II. de suelo para Espacios Libres y equipamiento se ubicarán de forma agrupada y en situación de máxima accesibilidad.

. El viario público de sistemas interiores que diseñe el P.P. respetará las secciones indicadas, en función del tipo de vía, en el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales del P.G.O.U.

. Las redes de servicio deberán tener las características descritas para las mismas den las Normas Urbanísticas del PGOU.

. Como mínimo se destinará el 80% de la edificabilidad residencial a V.P.O., debiendo fijar el P.P. la tipología de éstas.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
12 de JUNIO de 1994
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
30 de SEPT de 1994
El Secretario General,

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

20 OCT 2021



ALCALÁ DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA INFORMANTE

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGVE-Q

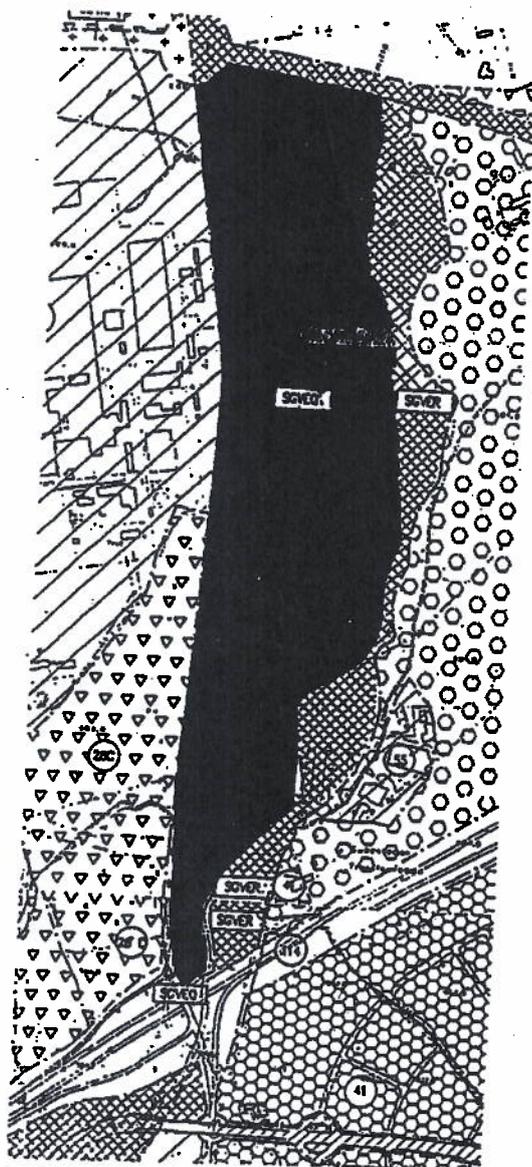
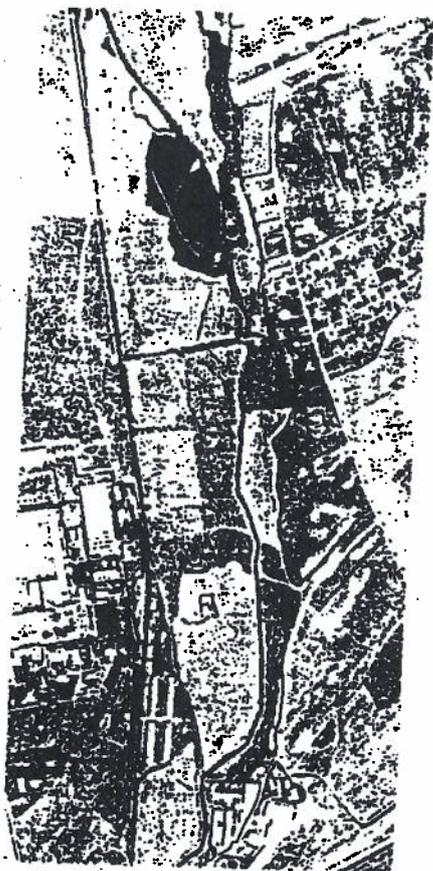
TIPO. NOMBRE: ESPACIOS LIBRES. PARQUE NORTE DE CAMARMILLA

INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ADSCRITO A: S.U.N.P.

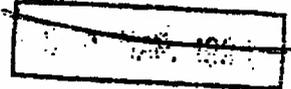
A. CAPTAR POR: APROVECHAMIENTO EN SECTOR 115

FOTOGRAFIA AEREA DEL AMBITO



DELIMITACION DEL AMBITO EN PLANO PARCELARIO

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE



EL TECNICO INFORMANTE

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGVE-Q

TIPO. NOMBRE: ESPACIOS LIBRES. PARQUE NORTE DE CAMARMILLA

INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PROYECTO DE URBANIZACION

ADSCRITO A: S.U.N.P.

A CAPTAR POR: APROVECHAMIENTO EN SECTOR 115



COMPENSACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

SUPERFICIE BRUTA DEL AMBITO (m2): 295.000

OBSERVACIONES

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

PROGRAMACION

AÑO 1

AÑO 2

AÑO 3

AÑO 4

PC: Proyecto de Compensación.

EE: Expediente de Expropiación.

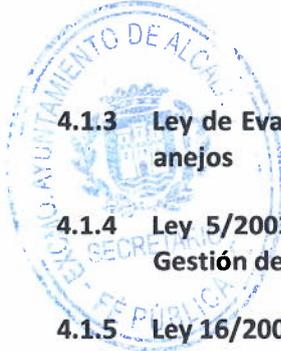
PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

PU: Proyecto de Urbanización.

PR: Proyecto de Reparcelación.

PP: Plan Parcial.

ED: Estudio de Detalle.



4.1.3 Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (Ley 2/2002 de 19 de junio) y sus anejos

4.1.4 Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid/Planes Nacional y Autonómico de Gestión de Residuos.

4.1.5 Ley 16/2002 de prevención y control integrados de la contaminación

4.1.6 Legislación sectorial de aplicación en cuanto

1. Carreteras
2. Vías pecuarias
3. Cauces
4. Vertidos
5. Prácticas agrícolas, etc.
6. Líneas eléctricas, campos electromagnéticos, etc.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

4.2 Conveniencia y oportunidad de la Redacción del Documento para Aprobación Definitiva

Las circunstancias que han hecho conveniente y oportuna la formulación del presente documento para aprobación inicial, sin que ello signifique su exhaustiva relación son las siguientes:

- a) Se encuentra definitivamente aprobado el PGOU de Alcalá de Henares, posibilitándose la tramitación del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas por instrumento de planeamiento jerárquicamente superior que delimita como SUNP el Sector objeto de la Ordenación. Al SUNP de acuerdo con la disposición transitoria 1ª de la Ley 9/2001 se le aplicará el régimen establecido en la citada Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.
- b) Se encuentra aprobado el documento para aprobación Inicial de sectorización por la Comisión de Urbanismo de Madrid, con fecha 26 de octubre de 2004.
- c) Así mismo en este momento se encuentra vigente la Ley del Suelo 9/2001, de la Comunidad de Madrid, que deroga la legislación urbanística autonómica y estatal siguiente:
 - La Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanística.
 - La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo, salvo los Títulos II, III y IV, que continuarán en vigor en su integridad.
 - La Ley 20/1998, de 17 de marzo, por la que se modifica la disposición adicional cuarta de la Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo.
 - Todas las normas reglamentarias dictadas por el Gobierno en desarrollo, para la ejecución o al amparo de cualquiera de las disposiciones legales anteriores, en cuanto se opongan o contradigan los preceptos de la presente Ley.

Así pues, la Ley 9/2001 será el instrumento legal en el que se enmarque la redacción del presente Plan de Sectorización.

- d) La existencia del Consorcio Urbanístico Espartales Norte constituido y facultado para llevar a cabo todas las acciones necesarias para la promoción, planeamiento, desarrollo, gestión y ejecución del Sector.

5 MEMORIA DE ORDENACION

5.1 Objetivos y criterios de la Ordenación propuesta

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

La Ordenación que propone el presente documento para aprobación Definitiva plantea los siguientes criterios y objetivos, basados en la observación y el análisis de la realidad física, urbanística y social del municipio de Alcalá de Henares y en concreto del territorio a ordenar, en las condiciones generales del SUNP Sector 115-A Espartales Norte fijadas en el vigente PGOU y en las necesidades y demandas de los entres consorciados: Ayuntamiento de Alcalá de Henares y Comunidad de Madrid.

- 1º. Dotar al municipio de Alcalá de Henares de un parque de viviendas con un alto porcentaje de viviendas de protección pública que atienda a las necesidades socioeconómicas del municipio y su futuro crecimiento poblacional con especial atención a los jóvenes y mayores.
- 2º. Obtener, urbanizar y equipar el SGVE-Q para su cesión libre y gratuita al Ayuntamiento como parte de la red general de espacios libres, siendo de especial interés la recuperación y puesta en uso del cauce del arroyo Camarmilla.
- 3º. Obtener las necesarias dotaciones públicas, tanto comunitaria como municipales, de espacios libres, equipamientos y servicios, con especial atención a la red supramunicipal de viviendas públicas y de integración social.
- 4º. Establecer un continuo urbano con el sector 115 B y el sector Espartales Sur conectando el nuevo territorio a ordenar a través de la adecuada infraestructura viaria y de servicios y la situación de los diferentes usos propuestos para las distintas manzanas.
- 5º. Dotar al sector Espartales Norte de suelo calificado para uso terciario comercial situado de forma que satisfaga las necesidades de ambos sectores conformando, junto con los suelos dotacionales próximos, un área de centralidad común a los dos sectores.
- 6º. Ordenar el territorio de manera que se produzca una ampliación de la ciudad que permita la actividad, relación, ocio y descanso de sus habitantes de una manera participativa dinámica y viva, evitando convertir la nueva actuación en una ciudad-dormitorio.



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

5.2 Estructura de la Ordenación y su correlación con los objetivos y criterios expuestos.

La ordenación del Sector 115-A Espartales Norte definida en el presente Documento para aprobación Definitiva del Plan de Sectorización se concreta en los siguientes puntos:

A.- ESTRUCTURA URBANA

La estructura del sector se plantea graduando la intensidad edificatoria desde el área de centralidad situada junto a Espartales Sur hacia los límites del ámbito.

El conjunto de la actuación queda vertebrado por la trama de viario principal, que a su vez tiene, mediante el planteamiento de amplios bulevares, la función de servir como espacio de relación, encuentro, paseo, ocio y descanso al conjunto de la nueva ciudad.

Esta se encuentra dividida en 5 "unidades de barrio" cada una de las cuales tiene su centro, articulado por un espacio libre estancial y dotaciones anejas.

Los centros de barrio a su vez se encuentran enlazados entre sí por viario de carácter predominantemente peatonal, que se prolongan hasta conectar con las zonas verdes de red local situadas perimetralmente.

Estos espacios libres tienen la misión de conformar unos corredores verdes que separan el área de actuación de los posibles nuevos desarrollos a establecer en la futura revisión del PGOU situados al Norte, Este y Oeste del sector 115A (Majuelo de Judas, Camarmilla, Pocillo de los Quemados); además la zona verde de la red local situada al sur, junto con la parcela terciario comercial exento, tienen la función de barrera acústica respecto del actual viario que bordea Espartales Sur por el Norte (calle Gustavo Adolfo Bécquer) y que por su claro carácter de colector de tráfico rodado puede ser una fuente de producción de ruido.

Se propone en fin, y como se planteaba en los criterios directores, un área urbana claramente estructurada, con elementos fácilmente reconocibles característicos de la ciudad (calle, plaza, bulevar...) y dotada de elementos de relación tanto a nivel general como para cada uno de los barrios.

El SGVE-Q situado a lo largo del arroyo Camarmilla es, por su tamaño y situación un elemento que va a servir no solo a este sector sino a la totalidad del municipio. Se trata como un "parque equipado" con pequeñas edificaciones, quioscos, zonas de juegos infantiles, espacios para mayores, así como recorridos peatonales, y un carril bici que enlaza con el existente en Espartales Sur.

En cuanto a las tipologías edificatorias se plantean para la edificación colectiva manzanas con espacio libre privado interior con alturas de 5 plantas más ático y siete plantas más ático en la zona de centralidad indicando carácter especial de esta zona.

Para las tipologías en condominio se fija una altura de 4 plantas y para la tipología de unifamiliar de alta densidad de 2 plantas y bajo cubierta.

B.- DISTRIBUCIÓN DE USOS

En el área de centralidad se sitúa la totalidad del terciario comercial exento. Se permitirán otros usos *compatibles*¹ (centros de ocio y servicios e incluso hoteles) que contribuirían a vivificar esta zona.

El terciario comercial en bajos se propone a lo largo de los bulevares y en las proximidades de los centros de barrio.

Los usos residenciales se plantean con intensidad decreciente desde el área de centralidad hacia los límites del sector.

Los usos dotacionales de equipamientos se agrupan en torno a los centros de barrio. Las parcelas de Red Supramunicipal destinadas a viviendas sociales o de integración se sitúan continuando la trama residencial y en tanto no se conozca la tipología e intensidad edificatoria que proponga la Comunidad de Madrid para ellas, se remite su ulterior desarrollo a un plan especial que las ordene adecuadamente. Lo mismo puede decirse de la parcela ISM-1 destinada a infraestructuras en concreto al futuro desdoblamiento de la M-119, que tendrá tratamiento con arbolado denso.

En relación con la implantación de esta reserva viaria de 61.042,94 m² en el ámbito del SGVEQ, el Plan de Sectorización establece el pago en metálico al Ayuntamiento de la valoración que resulte, para la obtención por éste de suelo destinado a espacios libres de Red General.

Su cuantificación económica se establece en el documento nº 4 "Estudio Económico y Programa".

C.- SISTEMA VIARIO, CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

El viario, aparte de permitirnos ir de un sitio a otro, es un importante elemento conformador del espacio urbano. En este caso la trama se apoya sobre tres grandes ejes, que como ya se ha expresado tienen la función añadida de servir de espacio de relación y encuentro y se conciben como amplios bulevares. De estos ejes los situados en dirección N-S (junto con el que recorre el límite este del sector) tienen un carácter claramente estructurante y aseguran la conexión con los posibles nuevos desarrollos a establecer en la futura revisión del PGOU. El tercer eje situado en dirección Este-Oeste hace la función de "calle mayor" de la nueva ciudad.

El resto de viarios se plantea con anchura variable en función de su intensidad de uso (distribución, reparto). Se incluye un viario peatonal dispuesto en dos líneas paralelas al bulevar Este-Oeste que permiten interconectar fuera del tráfico rodado la práctica totalidad del área.

Se dispone en todos los casos de arbolado de alineación y bandas de aparcamiento en superficie.

Las conexiones de infraestructuras, tanto de transporte como de servicios se organizarán en base a los datos obtenidos en el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y en las compañías suministradoras de la siguiente forma:

- Abastecimiento de agua: red de fundición dúctil Ø600 en calle Gustavo Adolfo Bécquer, al Norte de Espartales Sur y mallado en polígono 115B al Este del ámbito. El agua procede de la Mancomunidad del Sorbe, estando los depósitos reguladores en la carretera M-121 a Meco.

¹ Texto en cursiva según modificación nº 2

Se dispone de 1.5 Kg. de presión por lo que será necesario instalar grupos de bombeo en los edificios.

- Saneamiento: Se propone un sistema separativo, con conexión de las fecales de la zona Oeste al saneamiento existente en Espartaes Sur y conexión de las fecales de la zona Este al colector existente en la calle Gustavo Adolfo Bécquer, que desemboca en el colector Caño Gordo. Las pluviales de la zona Oeste se llevarán al Arroyo Camarmilla a través de un nuevo colector de diámetro 1.500. En cuanto a las pluviales de la zona Este, se propone conectarlas al colector Caño Gordo. Si esto no fuese posible se podrían recoger en un embalse regulador que podría suministrar el agua para el riego de la urbanización, o bien su bombeo al colector de diámetro 1500 a realizar hasta el Arroyo Camarmilla.
- Gas Natural: existe Red de Gas Natural en las proximidades del ámbito (polígono 115B) con posibilidad de conexión.
- Energía Eléctrica: Se mallará una Red de M.T. en función de las condiciones de suministro indicadas por la compañía. En cuanto a las líneas aéreas de transporte de 132 y 66 Kv respectivamente que atraviesan el ámbito en dirección NNE-SSO se procederá al soterramiento de las mismas en el tramo en que afecten a la urbanización prevista
- Telecomunicaciones: Se desarrollará una canalización para Telecomunicaciones, suficiente al menos para dos operadores en función de las condiciones de suministro indicadas por las compañías.
- Conexiones de transporte: se propone conexión del viario en tres puntos de la calle Gustavo Adolfo Bécquer, así como en la glorieta existente en la M-119 a Camarma al Norte del SGVE-Q. Se plantean conexiones en varios puntos con el sector 115B, así como futura ampliación de los ejes Norte-Sur para conectar con los posibles nuevos desarrollos previstos al Norte y Este del ámbito.

D.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

- Planteamiento general:

Distinguimos tres grupos de espacios libres:

- Los de red general, contenidos en el SGVE-Q.
- Los de red local en el interior del sector 115A.
- Los viarios peatonales y espacios de relación.

Cada uno de ellos tendrá un tratamiento diferenciado que se expone a continuación:

- Tratamiento
 - SGVE-Q: En el SGVE-Q. se disponen unas bandas de protección densamente arboladas a lo largo de la M-119 y del actual viario Este-Oeste que delimitando Espartaes Sur por el Norte conecta con aquella. Asimismo, se propone una banda arbolada, reconstituyendo la vegetación de ribera, chopos, sauces, fresnos, alisos, a lo largo del cauce del arroyo Camarmilla que será limpiado y devuelto a su aspecto original sin realizar ninguna obra de encauzamiento. El resto se trata como un parque equipado con quioscos, zonas de juego y estanciales, recorridos peatonales, zonas con pradera natural y bosquetes etc. Se plantea un carril bici que conectando con el existente recorra el parque en dirección Norte-Sur. El carácter estancial o de protección de estos espacios libres vendrá determinado por el nivel de inmisión acústica que se derive del estudio acústico a realizar en el ámbito.



- Espacios libres de sistema local:

Tienen el carácter de elemento de separación con los posibles nuevos desarrollos a implantar al Norte y Oeste del sector y de protección del viario colector constituido por la calle Gustavo Adolfo Bécquer. Tendrán un carácter más urbano y ornamental con tratamiento ajardinado.

A lo largo del límite Norte del sector, que coincide con el límite Sur de la ZEPA y LIC ES311001, se dejará una banda arbolada de 15 m de ancho como protección de los espacios protegidos citados.

- Viario peatonal y espacios de relación:

Tendrán un carácter netamente urbano, con predominio de superficies pavimentadas drenantes, aunque con arbolado y parterres. Albergaran pequeñas instalaciones como juegos de niños, espacios para mayores, quioscos de prensa y bebidas etc.

Complementariamente a lo expresado se dispondrá arbolado de alineación en todo el viario interior del ámbito.

Con lo expresado en este epígrafe creemos cumplidos los objetivos y criterios de la ordenación.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019 y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno de la Asesoría Jurídica

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

6 ZONIFICACION / AREAS DE ORDENACION HOMOGÉNEA

De la propuesta de ordenación expresada se deducen las siguientes zonas o áreas de ordenación homogénea.

ZONA	USO PRINCIPAL	PARCELAS O MANZANAS
RU	VIVIENDA UNIFAMILIAR ALTA DENSIDAD (LIBRE)	RU.1 a RU.32
CO	VIVIENDA EN CONDOMINIO LIBRE	CO-1 a CO-6
RC	VIVIENDA COLECTIVA (VPP)	RC-1 a RC-18
TC	C. COMERCIAL / OCIO / OFICINAS / SERVICIOS	TC-1 a TC-2
DPU	DOTACIONAL PUBLICO (RED GENERAL)	DPU-1 a DPU-10
DEP	PARQUE DEPORTIVO PUBLICO (RED GENERAL)	DEP
SG	SERVICIOS: VIARIOS PEATONALES, ZONAS DE COEXISTENCIA Y RELACIÓN	SG
RSM	RED DE VIVIENDAS PUBLICAS O DE INTEGRACION SOCIAL (RED SUPRAMUNICIPAL)	RSM1 a RSM 5
ISM	INFRAESTRUCTURAS (RED SUPRAMUNICIPAL)	ISM
P	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (RED GENERAL)	P-1 a P-5
ZV	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (RED LOCAL)	ZV-1 a ZV-12
VG	VIARIO DE RED GENERAL	VG
RV	RESERVA VIARIA	RV
VL	VIARIO DE RED LOCAL	VL y PA-1
PL	PUNTOS LIMPIOS	PL-1 y PL-2
F	INFRAESTRUCTURAS	INF-1 a INF-33

Las superficies, usos y edificabilidades se encuentran descritos en los epígrafes siguientes y en el resumen numérico del documento para aprobación inicial.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.



7 CAPACIDAD RESIDENCIAL Y PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN

7.1 Introducción y Aplicación del Decreto 11/2005 de la Consejería de Ambiente y Ordenación del Territorio

El Plan General de Ordenación Urbana define en la ficha de condiciones particulares del ámbito 115A "Espartales Norte" lo siguiente:

"Como mínimo se destinará el 80% de la edificabilidad residencial a VPO, debiendo fijar el P.P. la tipología de éstas".

En el momento de Aprobación del citado Plan General, hoy vigente, el único tipo existente de vivienda protegida era la VPO, por lo que en el trámite de Aprobación inicial del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas aprobado inicialmente con fecha 26 de octubre de 2004 y publicada en el BOCM, nº 21 de 26 de enero de 2005, se hizo la correspondiente adaptación a las tipologías de vivienda con protección pública entonces en vigor: VPP<110 m², VPP>110 m² y viviendas para jóvenes y mayores.

La entrada en vigor del Decreto 11/2005 de 27 de enero de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio obliga ahora a hacer una nueva adaptación de los tipos de vivienda con protección pública a las contenidas en el mismo.

Una vez que el Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas califica el suelo conforme a lo dispuesto por el Plan General, justificando que el aprovechamiento no supera el previsto en el mismo, resulta conveniente la justificación del número máximo de viviendas asignado a cada una de las tipologías de Protección Pública. Para ello hay que tener en cuenta que todas y cada una de las viviendas que vayan a realizarse sobre suelo calificado para vivienda de protección pública deben acogerse al régimen establecido por el Decreto 11/2005 de 27 de enero, cuyo artículo 2-a-2º señala que:

"las VPPL sólo podrán promoverse sobre suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda libre, de Vivienda con Protección Pública de más de 110 metros cuadrados de superficie construida o a la construcción de la denominada Vivienda a Precio Tasado".

En cuanto al régimen transitorio o régimen aplicable a las viviendas de protección pública sobre suelos clasificados por el planeamiento para viviendas de protección pública correspondientes a anteriores tipologías, las Disposiciones transitorias primera y tercera establecen lo siguiente:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Regímenes anteriores Las Viviendas con Protección Pública, calificadas definitivamente al amparo del decreto 43/1997, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y Decreto 11/2001, de 25 de enero, y las Viviendas de Protección Oficial calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que este sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, quedarán sometidas al régimen de protección pública establecido en el Reglamento de Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por este Decreto; sin otras excepciones que el plazo de duración de dichos regímenes, así

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

como el porcentaje a aplicar para la determinación de las *rentas máximas iniciales anuales de las viviendas destinadas a arrendamiento, que serán los establecidos en las respectivas calificaciones de acuerdo con lo dispuesto en la normativa indicada. Todo ello a salvo de lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera.*

TERCERA: Los promotores de Vivienda con Protección Pública sobre suelo para viviendas a precio tasado o asimilado podrán solicitar la aplicación a dicha promoción del régimen previsto para las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) previa autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con audiencia, en todo caso, a los interesados.

Completa la regulación establecida por el Decreto antes citado la previsión de la Orden 1577/2005 cuyo artículo primero establece que en todo caso las viviendas construidas sobre suelos calificados por el planeamiento como VPT o viviendas de protección pública mayores de 110 m² serán calificadas como VPPL y con el régimen jurídico a éstas aplicable según el Decreto 121/2005 de 27 de enero, salvo en lo que respecta al precio máximo de venta cuya aplicación dependerá del cumplimiento de los requisitos contemplados en el artículo 2.2 de la Orden que al concurrir en este caso suponen la aplicación del régimen jurídico completo previsto para las VPPL.

Así pues manteniendo la calificación prevista por el Plan General, el desarrollo del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas exigirá la asimilación de estos usos y tipologías a las tipologías de la nueva reglamentación en materia de Vivienda Pública de la Comunidad de Madrid y por tanto la asimilación de estas categorías (a los solos efectos de su financiación protegida puesto que su especificidad urbanística viene regulada por las condiciones del Plan General y el Plan Parcial) a las que determina el Decreto 11/2005, de 27 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

La asimilación de las viviendas de VPT (Viviendas de Protección Oficial Régimen General >110 m²), a la categoría de Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) viene obligada por el propio Decreto 11/2005, que establece en su artículo 2-a-2°.

El resto de categorías de vivienda protegibles, VPPB o VPPAOC, serían posibles en cualquiera de los suelos calificados por el presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas para el uso global de Vivienda Protegida. Tampoco en ninguno de ellos existe una limitación del programa de vivienda mínimo por lo que esta condición habrá de entenderse exclusivamente acotada desde las determinaciones urbanísticas del planeamiento general y parcial sobre el Sector.

Quedaría así justificada la lectura de las determinaciones relativas a edificabilidad destinada a cada uso global y las relativas a número máximo de viviendas, el primero de ellos correspondiente a la cualidad urbanística del suelo, completamente desvinculado del sistema de financiación cualificada, y el segundo que necesariamente ha de considerarse ligado al nuevo Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

En virtud de las consideraciones antes anunciadas en el presente Documento para Aprobación Definitiva se han hecho las siguientes equivalencias:

Antigua VPP>110 m²= VPPL

Antigua VPP<110 m² = VPPB y VPPA OC para jóvenes.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

La desaparición de la superficie mínima de 110 m² para la antigua VPP>110 m², ha permitido aumentar ligeramente el número de viviendas desde 3.851 a 3.990.

7.2 Capacidad residencial

La ficha de condiciones particulares del PGOU para el ámbito 115-A establece, cuando efectúa el cálculo del aprovechamiento del mismo el siguiente nº indicativo de viviendas:

Condominio:	172 viv.
Unifamiliar alta densidad:	172 viv.
VPO	1881 viv.

Lo que da un total de 2.225 viviendas.

Hay que tener en cuenta sin embargo que la superficie indicada para el sector 115-A era de 44.47 Ha, cuando, tal y como se ha expresado en el punto 2.0 de la presente memoria, la superficie total del sector incluida la del SGVE-Q adscrito es de 984.321,62 m².

Estableciendo una proporcionalidad la capacidad residencial del sector sería de 4.924 viviendas.

No obstante, la disponibilidad de suelos adecuados una vez fijados los suelos de cesión a redes supramunicipales, generales y locales y la voluntad de los entes consorciados de no establecer excesiva altura en las edificaciones, ha llevado a proponer en el presente documento un nº máximo de viviendas de 3.990.

A los efectos de su distribución en las diferentes parcelas se fijan unas superficies indicativas unitarias en torno a 90 m² para la VPPB (antes VPP<110), a 105 m² para la VPPL (antes VPP>110 m²) y a 118 m² para la vivienda libre, sea en condominio o unifamiliar de alta densidad.

En cuanto a las viviendas en régimen especial de alquiler con opción a compra VPPA OC para jóvenes se considera una superficie de 60 m² aproximadamente por unidad de vivienda

7.3 Distribución de vivienda libre y vivienda con protección

La distribución se basa en dos condicionantes:

1. El art. 38 de la Ley 9/2001 que indica:

"El 10% de la superficie de cada sector en suelo urbanizable no sectorizado será destinado a la tipología de vivienda que libremente determine cada ayuntamiento".

"En el 90% restante de cada sector en suelo urbanizable no sectorizado deberá destinarse como mínimo el 50% de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de estas sólo podrá destinarse el 25% como máximo a VPT o figuras que pudieran aparecer en el futuro", que entendemos asimilada a la actual VPPL.

2. La condición de la ficha del sector que indica que el 80% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a VPO (que entendemos asimilada a cualquiera de las actuales VPPL, VPPB o VPPA OC).



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR 115-A "ESPAR"

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

El 10% de los terrenos (sector + SGVEQ) suponen 98.432,16 m². Esta superficie queda grafada en el plano adjunto.

Sobre este 10% el Ayuntamiento determina que se construyan viviendas del tipo VPPL (antigua VPP > 110 m²), con el siguiente desglose:

PARCELA	EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS
RC1	18.030	172
RC2	17.250	164
RC3	16.960	161
RC6	29.579	281
RC7	29.579	281
RC8	30.610	291
RC9	30.610	291
RC13	20.860	198
RC16	7.315	69
TOTAL	200.793	1.908

Así pues tenemos que del total de viviendas del sector, que es de 3.990, se destinan por el Ayuntamiento 1.908 a VPPL (antigua VPP > 110 m²).

Veamos ahora que pasa con el resto:

$$3.990 - 1.908 = 2.082$$

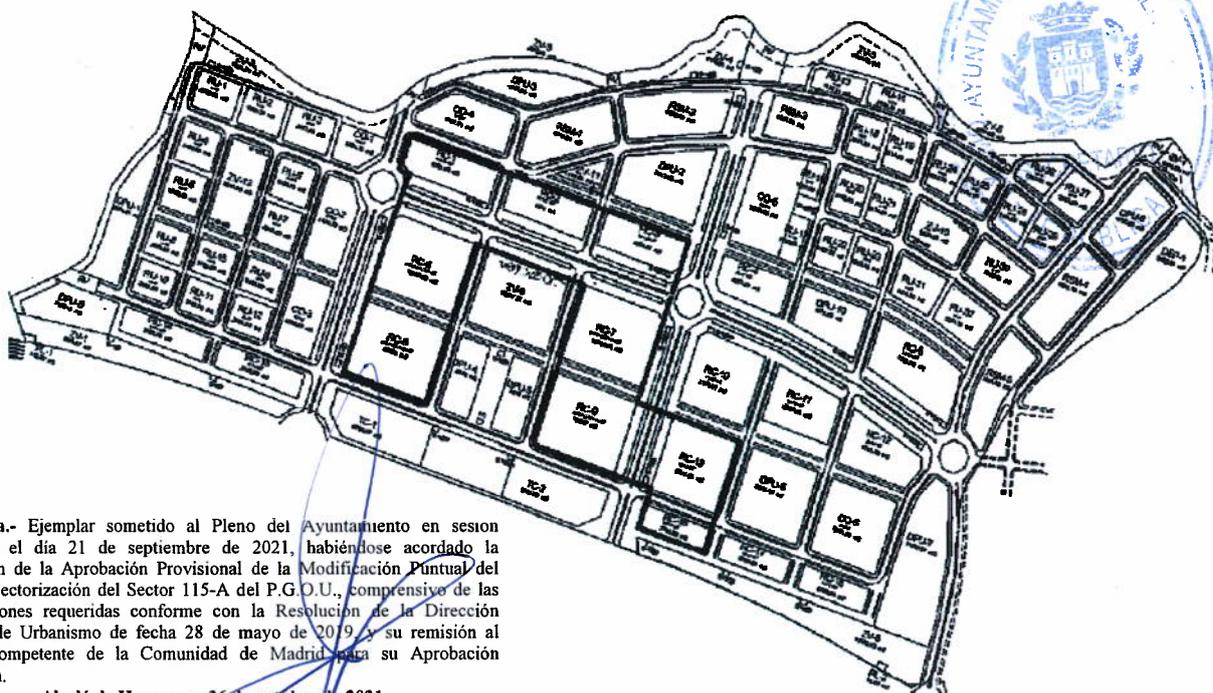
De éstas teóricamente se podrían hacer $2.082/2 = 1.041$ viviendas libres y 1.041 viviendas de VPP.

Vamos a hacer sin embargo 682 viviendas libres, pues a 118 m², cada una, suponen 80.485 m² que es igual al 20% de la edificabilidad residencial del sector (403.233). No podemos hacer más vivienda libre.

Por lo tanto, de las 2.082 viviendas quedaría:

682 viviendas libres (parcelas RU-1 a RU-32 y parcelas CO-1 a CO-6)

$$2.082 - 682 = 1.400 \text{ viviendas VPP}$$



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

De éstas hacemos 325 VRPL (antigua VPP > 110 m²), que es inferior al 25% de 1.400 (350) y se sitúan en las siguientes parcelas.

PARCELA	EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS
RC-10	19.655	187
RC-17	7.315	69
RC-18	7.315	69
TOTAL	34.285	325

El resto de las 1.400 viviendas que son: $1.400 - 325 = 1.075$ viviendas se destinan a VPPB (antigua VPP < 110 m²) y VPPA OC para jóvenes (antiguas Viviendas con Protección Pública para jóvenes y mayores) que situamos en las siguientes parcelas

PARCELA	EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS
RC-4	11.240	112
RC-5	22.420	223
RC-11	17.890	178
RC-12 (viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes VPPA-OC o VPPB indistintamente)	17.520	250
RC-14 (viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes VPPA-OC)	9.390	156
RC-15 (viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes VPPA-OC)	9.390	156
TOTAL	87.670	1.075

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

En resumen, queda la siguiente distribución:

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD
Vivienda Libre	682	80.485
VPPL (antigua VPP>110 m ²) (Ayuntamiento)	1.908	200.793
VPPL (antigua VPP>110 m ²) (otras)	325	34.285
VPPB Y VPPA-OC (antigua VPP<110 m ²)	1.075	87.670
TOTAL	3.990	403.233

235.078

322.748

Edificabilidad en VPP = 322.748 m² = 80 % de 403.233 m² (Edif. Residencial)

VPPB y VPPA-OC= 1.075 viv = 26,9 % del nº total de viviendas

VPPL = 2.233 viv = 55,9 % del nº total de viviendas

Vivienda libre = 682 viv = 17,2 % del nº total de viviendas

8 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

8.1 Edificabilidad del Sector 115-A Espartales Norte

La ficha de condiciones particulares del Plan General fija para el sector una edificabilidad lucrativa total de 264.437m² lo que supone para la superficie que le asigna de 44,47 has., es decir 440.470 m² una edificabilidad unitaria de 0,60 m²/m²

En la propuesta de ordenación del avance se fija una edificabilidad lucrativa total de 424.233 m² lo que para la superficie del sector incluida la del SGVE-Q adscrito que es de 984.321,62 m² da una edificabilidad unitaria de 0,431 m²/m²

Esta edificabilidad queda distribuida de la siguiente forma:

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



CUADRO RESUMEN	
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO INCLUIDO SGVE-Q	984.321,62
SUPERFICIE TOTAL SUELO USOS LUCRATIVOS	229.269,19
EDIFICABILIDAD VPPA OC y VPPB (antigua VPP<110m²)	87.670,00
EDIFICABILIDAD VPPL (antigua VPP>110m²)	235.078,00
EDIFICABILIDAD VPP TOTAL	322.748,00
EDIFICABILIDAD EN CONDOMINIO	32.218,00
EDIFICABILIDAD UNIFAMILIAR AGRUPADA	48.267,00
EDIFICABILIDAD VL TOTAL	80.485,00
EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL	403.233,00
EDIFICABILIDAD COMERCIAL EN BAJOS	12.000,00
EDIFICABILIDAD COMERCIAL EXENTA	9.000,00
TOTAL EDIFICABILIDAD COMERCIAL	21.000,00
EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA	424.233,00

8.2 Aprovechamiento del Sector 115-A Espartales Norte

De acuerdo con la disposición transitoria primera de la ley 9/2001, apartado c, al suelo urbanizable no programado se le aplicará el régimen establecido en la citada Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.

A estos efectos, en tanto no se adapte el Planeamiento General, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del municipio.

El Plan General vigente en Alcalá de Henares (PG91) adoptaba para el cálculo de los aprovechamientos de cada una de las dos áreas de reparto (AR-1 y AR-2) un doble coeficiente: coeficiente de uso y coeficiente de sector. Los coeficientes de sector fueron adoptados por el PG91 al entender que no se oponían a los criterios establecidos por la Ley de Reforma 8/1990, y en cumplimiento del art. 31.1.2º del Reglamento de Planeamiento entonces vigente, entendiéndose por ello que el Plan General se adaptó a la citada Ley.

Ante el supuesto de inaplicabilidad de los coeficientes de sector en la nueva Ley 9/2001, se ha procedido al cálculo de los aprovechamientos tipo del PG91 conforme a los criterios establecidos en los artículos 39 y 42 de la Ley 9/2001, atendiendo únicamente a los aprovechamientos homogeneizados según el uso característico de cada área de reparto y sector, mediante los propios coeficientes de uso contenidos en el PG91.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTOR
SECTOR 115-A "ESPA"

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Atendiendo a estas consideraciones se ha practicado el cálculo de la media ponderada de los aprovechamientos tipo de cada área de reparto tomando como uso característico en la AR-1 el de industria exenta (coef. 0,5) y en la AR-2 el de terciario exento (coef. 0,9), como usos de mayor cuantía edificatoria en cada una de ellas.

Para obtener el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha procedido a dividir el Aprovechamiento homogeneizado al uso característico de cada una por la superficie de los sectores de cada una más la superficie de los sistemas generales adscritos.

Para obtener la media ponderada de las dos áreas de reparto se ha procedido a multiplicar el aprovechamiento tipo de cada una, homogeneizado al uso industrial exento, por la superficie total de cada una, a sumar ambos términos, y a dividir esta suma por la suma de las superficies de suelo de las dos áreas.

Todo ello se expresa en los cuadros siguientes:

APROVECHAMIENTO TIPO AR1

USO	S EDIFICABLE m ²	COEF USO (Coef Homogeneizado al Uso característico)	AP. HOM. IND. EXE. m ²
RESID. COL. INT	587.425	0,8 (1,6)	939.880
RESID. CONO.	61.972	0,9 (1,8)	111.555
UNIF.A.D.	509.777	0,9 (1,8)	917.599
UNIF. B.D.	28.248	1 (2)	56.490
IND. NIDO	540	0,7 (1,4)	756
IND. ADOS	253.897	0,6 (1,2)	304.676
IND EXE	941.756	0,5 (1)	941.756
IND TECNOL	434.250	0,6 (1,2)	521.100
IND G. PARC	200.867	0,5(1)	200.867
COM. EXE	177.718	0,9 (1,8)	319.892
TER. COM	159.678	0,8 (1,6)	255.485
TER. EXE.	226.371	0,9 (1,8)	407.468
DEP G1	13.476	0,2 (0,4)	5.390
DEP G2	5.877	0,08 (1,16)	940
HOTELERO	20.000	0,9 (1,8)	36.000
UNIV Y BOT	722.891	1 (2)	1.445.782
RESP VPO	250.000	0,4 (0,8)	200.000
TOTAL			6.665.636 M²IND.EXE
SECTORES-SUP TOTAL SUELO			10.697.960 M² S.
SS.GG. SUPERFICIE TOTAL SUELO			2.548.449 M²

AP. TIPO AR1 = 6.665.636 / 13.246.409 = 0,5032 M2 IND. EX/ m² s

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.



APROVECHAMIENTO TIPO AR2

USO	S EDIFICABLE m ²	COEF USO (Coef Homogeneizado al Uso característico)	AP. HOM. TER. EXE. m ²
ING ADOS	63.370	0,6 (0,66)	41.824
IND EXE	160.290	0,5 (0,55)	88.160
IND G. PARC	125.450	0,5 (0,55)	68.998
IND EXTENS	97.448	0,5 (0,55)	53.596
COM EXE	40.340	0,9 (1)	40.340
TER. EXE.	167.269	0,9 (1)	167.269
DEP G1	42.000	0,2 (0,22)	9.240
TOTAL			469.427 M² TER. EXE
SECTORES-SUP TOTAL SUELO			1.483.670 M² S.
SS.GG. SUPERFICIE TOTAL SUELO			637.129 M².

AP. TIPO AR2 = 469.427 / 2.120.799 = 0,2213 M2 TER EXE./ m² s

COEF. USO TER. EXE. / COEF. USO IND. EXE. = 0,90/0,5 = 1,8

0,2213 X 1,8 = 0,3984 M2 IND. EX/ m² s

MEDIA PONDERADA AP. TIPO AR1 -AR2

(0,5032 x 13.246.409 + 0,3984 x 2.120.799) / 15.367.208 = 0,4887 M2 IND. EXE. / M2 S.

Así pues, tenemos que la media ponderada de AR-1 y AR-2 nos da un aprovechamiento tipo de 0,4887 m² IND. EXE. / M2 S.

Ahora, con el mismo criterio vamos a obtener el aprovechamiento unitario homogeneizado del sector 115-A. Para ello empleamos los coeficientes de uso del PG91:

Vivienda libre unifamiliar alta densidad	- 0,9
Vivienda libre en condominio	- 0,9
VPPA OC y VPPB (equivalente a VPO)	- 0,4
Terciario comercial exento	- 0,9

Para la VPPL (antigua VPP > 110), no contemplada en el Plan General 91, se ha considerado un coeficiente de uso de 0,5, ya que su precio de venta será superior en un 25 % al de VPPB (antigua VPP<110), cuyo coeficiente es 0,4.

En cuanto al terciario comercial en planta baja, al no estar tampoco su coeficiente de uso recogido en el PG91, se le ha asignado un coeficiente de 0,5 equivalente al del uso de VPPL (antigua VPP>110), por ser el mayor del de los edificios de vivienda protegida en cuya planta baja se sitúa el terciario.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN
SECTOR 115-A "ESPARTANA"

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021 habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Por lo tanto, los coeficientes de uso aplicables al sector 115 A son los siguientes:

Vivienda libre unifamiliar alta densidad	0,9
Vivienda libre en condominio	0,9
VPPA OC Y VPPB (antigua VPP<110)	0,4
VPPL (antigua VPP>110)	0,5
Terciario comercial exento	0,9
Terciario comercial en planta baja	0,5

El uso característico del sector definido en el Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas es el de VPPL (antigua VPP>110 m2).

De acuerdo con lo dicho, el aprovechamiento unitario homogeneizado de sector se obtiene de acuerdo con el cuadro siguiente:

USO	SUP EDIFICABLE M ²	COEFICIENTE USO DEL PG	COEF HOMOGENEIZADO A VPP> 110	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
V LIBRE	80.485	0,9	1,80	144.873
VPPL	235.078	0,5	1,00	235.078
VPPA OC Y VPPB	87.670	0,4	0,80	70.136
Comercio en Bajos	12.000	0,5	1,00	12.000
Comercio Exento	9.000	0,9	1,80	16.200
TOTAL	424.233			478.287

Para obtener el aprovechamiento unitario dividiremos el aprovechamiento por la superficie total del sector + SGVEQ, deduciendo los suelos de dominio público existentes: $984.321,62 \text{ m}^2 - 4.320,55 \text{ m}^2 = 980.001,07$.

$$478.287 / 980.001,07 = 0,488 \text{ m}^2 \text{ VPP} > 110 / \text{m}^2\text{s.}$$

Dado que la media ponderada del aprovechamiento tipo de AR-1 y AR-2 estaba expresada en M² IND. EXE / M² S y el coeficiente de uso de industrial exento es igual al de VPPL (antigua VPP > 110) (0,5), tenemos $0,5/0,5 = 1$.

$$0,488 \times 1 = 0,488 \text{ m}^2 \text{ IND. EXE} / \text{M}^2 \text{ S} = 0,48 \text{ m}^2 \text{ VPPL.}$$

Por lo tanto, el aprovechamiento unitario del sector 115-A es igual a la media ponderada de los aprovechamientos tipo de AR-1 y AR-2.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES."

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

9 CESIONES/ REDES PUBLICAS

El presente documento para aprobación Definitiva realiza la previsión de cesiones para las distintas redes públicas (supramunicipales, generales y locales) de acuerdo con los art. 36 y 91 de la Ley 9/2001.

9.1 Cesiones a redes supramunicipales

Como mínimo 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos en cualquier uso para equipamientos infraestructuras y servicios públicos de los cuales al menos 1/3 a la red de viviendas públicas o de integración social.

$20 \times 424.233 / 100 = 84.846,60$ m² de los cuales 28.282,20 m² como mínimo deben destinarse a suelo para la red de viviendas públicas o de integración social.

El documento para aprobación Definitiva cumple con estos mínimos materializados en las parcelas ISM-1 destinada a infraestructuras con una superficie total de 61.042,94 m² y las parcelas RSM 1 a RSM 5 destinadas a la red de viviendas públicas o de integración social con una superficie de 29.174,84 m² siendo la superficie total de cesión para redes supramunicipales propuesta de 90.217,78 m²

9.2 Cesiones a redes generales

A red general de zonas verdes y espacios libres: como mínimo 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos de cualquier uso:

$20 \times 424.233 / 100 = 84.846,3$ m²

A red general de equipamientos sociales y servicios como mínimo 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos en cualquier uso:

$30 \times 424.233 / 100 = 127.269,90$ m²

A red general de infraestructura como mínimo 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos en cualquier uso:

$20 \times 424.233 / 100 = 84.846,60$ m²

El documento para aprobación Definitiva propone para cada uno de los casos los siguientes suelos, siempre superiores a los mínimos.

- Red general de espacios libres: parcelas P. con una superficie total de 215.443,63 m².
- Red general de equipamientos sociales: Parcelas DPU y parcela DEP 1 con una superficie total de 69.415,00 m².
- Red general de servicios, constituida por los espacios peatonales y de relación con una superficie total de 58.284,13 m².
- Total Red General de Equipamientos y servicios: 127.669,13 m².



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTORIZACION
SECTOR 115-A "ESPARTAI"

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Red general de infraestructuras: viario de red general con una superficie de 103.413,48 m² y parcelas PL-1 y PL-2 con una superficie de 209,9 m²

El total de cesión para Redes Generales es de 446.766,14 m²

9.3 Cesiones a redes locales

Red local de equipamientos y servicios públicos: 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos en cualquier uso.

$$30 \times 424.233 / 100 = 127.269,90 \text{ m}^2$$

De los cuales al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados, es decir: 63.634,95 m²

El documento para aprobación Definitiva propone los siguientes suelos superiores a los mínimos:

- Red de infraestructuras: parcela INF: 1.584 m²
- Red de servicios públicos: viario de red local: 136.746,83 m²
- Espacios libres públicos arbolados: parcelas ZV con una superficie total de 75.057,13 m²

El total de cesión para redes locales es de 213.387,96 m²

RESUMEN DE REDES PÚBLICAS

REDES PÚBLICAS ESPARTALES NORTE		LOCAL		GENERAL		SUPRAMUNICIPAL	
		Mínimo Ley	Plan de Sectorización con Deter. Porme.	Mínimo Ley	Plan de Sectorización con Deter. Porme.	Mínimo Ley	Plan de Sectorización con Deter. Porme.
424.233 m ² construidos							
INFRAESTRUCTURAS	Comunicaciones				103.413,48		61.042,94
	Sociales				209,90		
	Energéticas		1.584,00				
	Total Infra.		1.584,00	84.846,60	103.623,38		
EQUIPAMIENTO	Zonas verdes	63.634,95	75.057,13	84.846,60	215.443,63		
	Equipamientos sociales				69.415,00		
SERVICIOS	Servicios urbanos		136.746,83		58.284,13		
	Viviendas públicas					28.282,20	29.174,84
	Total Eq. Soc.+ Serv.	127.269,90	136.746,83	127.269,90	127.699,13		
TOTALES		190.904,85	213.387,96	296.963,10	446.766,14	84.846,60	90.217,78

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

10 GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La ficha de condiciones particulares del Sector 115-A Espartales Norte contenida en el Plan General, dice que será el PAU (entendiéndose Plan de Sectorización) el instrumento que fije el sistema de actuación a aplicar.

El presente documento para aprobación Definitiva, dado que la iniciativa de planeamiento es pública, el interés público y social de la actuación y el muy elevado porcentaje de viviendas protegidas (el 80% de la edificabilidad total residencial) propone el sistema de expropiación como el más adecuado y recomienda la expropiación convenida con aportación de suelo y compensación posteriori en suelo urbanizado, empleada con buenos resultados en actuaciones públicas similares.

11 DESARROLLO URBANÍSTICO

El presente Planeamiento se desarrollará mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

- Plan de sectorización, que incluirá las determinaciones pormenorizadas, función, contenido y documentación previstos en los artículos 47 a 49 de Ley 9/2001.
- A su vez el Plan de Sectorización remite a su desarrollo mediante Planes Especiales las parcelas ISM-1 y RSM-1 a RSM 5 destinadas a Cesiones a Redes Supramunicipales en aplicación del epígrafe 1, apartado a) del artículo 50 de la ley del Suelo 9/2001.

Las condiciones de desarrollo de las parcelas RSM destinadas a Red de viviendas públicas o de integración social incluyen como vinculantes:

- Que la edificabilidad sobre dichas parcelas no supere la media del sector sobre suelos residentes netos y su altura máxima no supere la máxima general de las parcelas de vivienda colectiva establecida en 5 plantas + ático.
- Que dentro de las parcelas habrán de reservarse las dotaciones locales mínimas correspondientes a la edificabilidad a ordenar.

La edificabilidad media del sector sobre suelos residenciales netos es de $1,861 \text{ m}^2/\text{m}^2$, cifra que se obtiene dividiendo la suma de las edificabilidades residenciales en parcelas RC más suma de edificabilidades residenciales en parcelas CO más suma de edificabilidades residenciales en parcelas RU por la superficie total de los suelos netos de parcelas RC más suelos netos de parcelas CO más suelos netos de parcelas RU: $403.235/216.656,34=1,861 \text{ m}^2\text{C}/\text{m}^2\text{S}$.

En base a esto la edificabilidad para el conjunto de las parcelas RSM será como máximo de $54.294 \text{ m}^2\text{C}$, cifra que se obtiene multiplicando la superficie neta de las parcelas RSM ($29.174,84 \text{ m}^2\text{S}$) por el coeficiente 1,861 obtenido anteriormente.



Por lo tanto, las dotaciones locales mínimas que habrá que reservar en estas parcelas serán, de acuerdo con el art. 36 de la Ley 9/2001, de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos; es decir $54.294 \times 30 / 100 = 16.288,20$ m², de los cuales al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados, lo que equivale a $16.288,2072 = 8.144,10$ m².

Como recomendaciones incluyen:

- Que estas dotaciones de vivienda pública se destinen al régimen de vivienda de alquiler para jóvenes y mayores.

- Proyecto de urbanización
- Proyecto de parcelación
- Proyecto de expropiación
- Proyecto de urbanización interior
- Proyecto de edificación

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

El arquitecto, autor del Plan de Sectorización original.

Manuel López-Mateos Ontañón

Jaime Alonso Cerrato
Arquitecto Municipal, autor del Texto Refundido

**12 RESUMEN NUMÉRICO DEL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL Y
DEFINITIVA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.**



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

**PLAN DE SECTORIZACION SECTOR 115A ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES
APROBACION DEFINITIVA**

USOS LUCRATIVOS							
USO	PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO m ² a	EDIFICABILIDAD TOTAL m ² a	EDIF.RESIDENCIAL m ² a	EDIF.COMERCIAL m ² a	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	ALTURA MÁXIMA (metros)
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA							
Residencial colectiva	RC-1 (VPPL)	5.291,06	19.010	18.030	980	172	7+at
Residencial colectiva	RC-2 (VPPL)	4.846,00	18.173	17.250	923	164	7+at
Residencial colectiva	RC-3 (VPPL)	4.806,82	17.864	16.960	904	161	7+at
Residencial colectiva	RC-4 (VPPB)	4.027,67	11.979	11.240	739	112	5+at
Residencial colectiva	RC-5 (VPPB)	7.799,01	23.273	22.240	1.033	223	5+at
Residencial colectiva	RC-6 (VPPL)	10.168,82	30.955	29.579	1.376	281	5/7+at
Residencial colectiva	RC-7 (VPPL)	10.168,82	30.955	29.579	1.376	281	5/7+at
Residencial colectiva	RC-8 (VPPL)	10.208,00	31.207	30.810	597	281	5/7+at
Residencial colectiva	RC-9 (VPPL)	10.208,00	31.207	30.810	597	291	5/7+at
Residencial colectiva	RC-10 (VPPL)	8.180,01	20.865	19.655	1.210	187	5+at
Residencial colectiva	RC-11 (VPPB)	5.849,63	18.654	17.690	764	178	5+at
Residencial colectiva	RC-12 (VPPB o VPPA OC)	5.755,39	18.424	17.520	904	250	5+at
Residencial colectiva	RC-13 (VPPL)	8.341,65	21.457	20.660	597	198	5+at
Residencial colectiva	RC-14 (VPPA OC)	3.482,00	9.390	9.390		156	5+at
Residencial colectiva	RC-15 (VPPA OC)	3.482,00	9.390	9.390		156	5+at
Residencial colectiva	RC-16 (VPPL)	2.760,00	7.315	7.315		69	5+at
Residencial colectiva	RC-17 (VPPL)	2.750,00	7.315	7.315		69	5+at
Residencial colectiva	RC-18 (VPPL)	2.750,00	7.315	7.315		69	5+at
TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA		110.524,85	354.745,00	322.745,00	12.000	3.399	
VIVIENDA EN CONDOMINIO LIBRE							
Residencial colectiva	CO-1	2.384,72	2.360,00	2.360,00		20,00	4
Residencial colectiva	CO-2	5.128,93	4.957,00	4.957,00		42	4
Residencial colectiva	CO-3	4.550,00	4.839,00	4.839,00		41	4
Residencial colectiva	CO-4	5.401,81	5.900,00	5.900,00		50	4
Residencial colectiva	CO-5	7.858,56	6.255,00	6.255,00		53	4
Residencial colectiva	CO-6	8.341,65	7.907,00	7.907,00		67	4
TOTAL		33.665,08	32.218,00	32.218,00		273	
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE							
Residencial unifamiliar	RU-1	2.520,00	1.888,00	1.888,00		16	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-2	2.520,00	1.888,00	1.888,00		16	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-3	2.687,00	2.125,00	2.125,00		18	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-4	2.450,00	1.652,00	1.652,00		14	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-5	2.450,00	1.652,00	1.652,00		14	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-6	2.545,00	1.652,00	1.652,00		14	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-7	2.545,00	1.652,00	1.652,00		14	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-8	2.100,00	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-9	2.100,00	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-10	2.100,00	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-11	2.100,00	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-12	2.100,00	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-13	1.736,34	1.062,00	1.062,00		9	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-14	2.120,38	1.298,00	1.298,00		11	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-15	2.100,00	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-16	1.088,88	709,00	709,00		6	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-17	1.400,00	945,00	945,00		8	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-18	2.101,85	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-19	2.134,53	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-20	2.102,26	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-21	2.134,80	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-22	2.157,52	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-23	2.203,46	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-24	2.024,73	1.298,00	1.298,00		11	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-25	2.101,87	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-26	1.784,26	1.062,00	1.062,00		9	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-27	2.453,90	1.652,00	1.652,00		14	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-28	2.101,87	1.416,00	1.416,00		12	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-29	2.022,16	1.298,00	1.298,00		11	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-30	3.732,62	2.480,00	2.480,00		21	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-31	3.076,39	2.006,00	2.006,00		17	2+BC
Residencial unifamiliar	RU-32	3.371,56	2.124,00	2.124,00		18	2+BC
TOTAL		72.166,36	48.267,00	48.267,00		409	
TOTAL VIVIENDA LIBRE		105.831,44	80.485,00	80.485,00		682	
TERCIARIO							
Comercial	TC-1	6.486,07	4.500,00		4.500,00		2
Comercial	TC-2	6.486,78	4.500,00		4.500,00		2
TOTAL TERCIARIO EXENTO		12.972,85	9.000,00		9.000,00		
TOTAL USOS LUCRATIVOS		229.629,19	424.233,00	403.233,00	21.000,00	3.999	

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ECHEA
30.8.2021
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SERVICIO DE RECURSOS HUMANOS Y NORMATIVA
Resolución 4849/04. de 19 de mayo de 2021

Diligencia - Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

REDES PUBLICAS

NIVEL	PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO m ² s	INDICADOR M2 / 100 M2 EDIF.	ESTÁNDAR MÍNIMO LEGAL M2 / 100 M2 EDIF.	M2 SUELO MÍNIMO LEGAL
REDES LOCALES					
ZONAS VERDES					
	ZV-1	8.966,27			
	ZV-2	6.854,44			
	ZV-3	3.662,48			
	ZV-4	6.139,94			
	ZV-5	8.044,05			
	ZV-6	5.264,95			
	ZV-7	1.801,06			
	ZV-8	11.986,83			
	ZV-9	12.291,36			
	ZV-10	3.630,95			
	ZV-11	1.165,80			
	ZV-12	5.249,00			
		75.057,13	17,69	15	63.634,95
Infraestructuras, Equip. y Servicios					
	INF-1	48,00			
	INF-2	48,00			
	INF-3	48,00			
	INF-4	48,00			
	INF-5	48,00			
	INF-6	48,00			
	INF-7	48,00			
	INF-8	48,00			
	INF-9	48,00			
	INF-10	48,00			
	INF-11	48,00			
	INF-12	48,00			
	INF-13	48,00			
	INF-14	48,00			
	INF-15	48,00			
	INF-16	48,00			
	INF-17	48,00			
	INF-18	48,00			
	INF-19	48,00			
	INF-20	48,00			
	INF-21	48,00			
	INF-22	48,00			
	INF-23	48,00			
	INF-24	48,00			
	INF-25	48,00			
	INF-26	48,00			
	INF-27	48,00			
	INF-28	48,00			
	INF-29	48,00			
	INF-30	48,00			
	INF-31	48,00			
	INF-32	48,00			
	INF-33	48,00			
		1.584,00			
Vlario red local					
	VL	136.746,83			
		138.330,83	32,61	15,00	63.635
TOTAL REDES LOCALES					
		213.387,96	50,30	30,00	127.269,90



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la ratificación de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector A del P.G.O.U. comprensivo de las subsanaciones requeridas, con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 24 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE FECHA 30-8-01
Madrid 1-9-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA
IP D.F Resolución: 4849/04 de 19 de mayo

NIVEL	PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO m ²	INDICADOR M2 / 100 M2 EDIF.	ESTÁNDAR MÍNIMO LEGAL M2 / 100 M2 EDIF.	M2 SUELO MÍNIMO LEGAL
REDES GENERALES					
Infraestructuras					
	PL-1	115,82			
	PL-2	94,08			
	VG+RV	103.413,48			
		103.623,38	24,43	20,00	84.846,60
Zonas Verdes					
	P-1	19.515,82			
	P-2	120.185,68			
	P-3	36.781,00			
	P-4	22.115,26			
	P-5	16.845,87			
		215.443,63	50,78	20,00	84.846,60
Equipamientos Sociales y Servicios					
	DPU-1	5.974,61			
	DPU-2	8.417,96			
	PDU-3	4.564,64			
	PDU-4	3.640,00			
	PDU-5	3.640,00			
	PDU-6	8.341,85			
	PDU-7	11.956,51			
	PDU-8	4.973,15			
	PDU-9	4.902,04			
	PDU-10	4.979,40			
	DEP-1	8.025,04			
	SG/SER URBANOS	58.284,13			
		127.699,13	30,10	30,00	127.269,90
TOTAL REDES GENERALES		446.768,14	105,31	70,00	296.963,10
NIVEL	PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO m ²	INDICADOR M2 / 100 M2 EDIF.	ESTÁNDAR MÍNIMO LEGAL M2 / 100 M2 EDIF.	M2 SUELO MÍNIMO LEGAL
REDES SUPRAMUNICIPALES					
Infraestructuras, equip. y serv.					
	ISM-1	61.042,94			
		61.042,94	14,39	13,33	56.564,40
Vivienda Pública					
	RSM-1	6.046,94			
	RSM-2	6.830,20			
	RSM-3	4.643,52			
	RSM-4	5.969,18			
	RSM-5	5.685,00			
		29.174,84	6,66	6,66	28.282,20
TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		90.217,78	21,27	20	84.846,60
TOTAL REDES PÚBLICAS		750.371,88	176,88	120,00	509.079,80

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.Q.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Madrid, a 19 de octubre de 2021
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
JURÍDICO Y NORMATIVA
(P.D.F. Resolución 4849/04 de 19 de mayo)



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

CUADRO RESUMEN

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO
DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE FECHA

30-8-01
19-01
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
JURÍDICO Y NORMATIVA

IP D.F. Resolución 4849/04, de 19 de mayo

USOS			SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº MÁXIMO DE	APROVECHAMIENTO
			(m ² S)	(m ² C)	VIVIENDAS	m ² VPPL
USOS LUCRATIVOS	VIV LIBRE	UNIFAMILIAR	72.166,38	48.267,00	409	66.880,60
		CONDominio	33.665,08	32.218,00	273	57.992,40
		SUBTOTAL	105.831,46	80.485,00	682	144.873,00
	VIV PROTEGIDA	VPPL	80.469,18	235.078,00	2.233	235.078,00
		VPPB	23.431,70	68.890,00	763 (2)	55.112,00
		VPPA OC	6.924,00	18.780,00	312	15.024,00
		SUBTOTAL	110.824,88	322.748,00 (1)	3.308	305.214,00
	TOTAL RESIDENCIAL		216.656,34	403.233,00	3.990	480.087,00
		EXENTO	12.972,85	9.000,00		16.200,00
		EN BAJOS		12.000,00		12.000,00
TOTAL USOS LUCRATIVOS		229.629,19	424.233,00	3.990	478.287,00	
NO LUCRATIVOS	RED SUPRAMUNICIPAL	VIV INTEGRACIÓN SOCIAL	29.174,84			
		INFRAESTRUCTURAS	61.042,94			
		SUBTOTAL	90.217,78			
	RED GENERAL	ZONAS VERDES	215.443,63			
		EQUIP. DOT. Y SERV.	127.698,13			
		INFRAESTRUCTURAS	103.623,38			
		SUBTOTAL	446.766,14			
	RED LOCAL	ZONAS VERDES	75.057,13			
		INFRAESTRUCTURAS	1.584,00			
		SERVICIOS (V.R.L.)	136.746,83			
		SUBTOTAL	213.387,96			
	TOTAL REDES		750.371,88			
	DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS		4.042,36			
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO		278,19				
SUBTOTAL		4.320,55				
TOTAL SECTOR		984.321,62	424.233,00	3.990	478.287,00	
TOTAL SECTOR DEDUCIDOS SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO		980.001,07				

NOTAS:

(1) Representa el 80% de la edificabilidad total del Sector

(2) Habrá 250 viviendas de 70 m² que podrán calificarse como VPPAOC incrementado estas en un total de 562 viviendas

TOTAL SUPERFICIE EDIFICADA EN VIVIENDA PROTEGIDA/TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL = 0,80



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



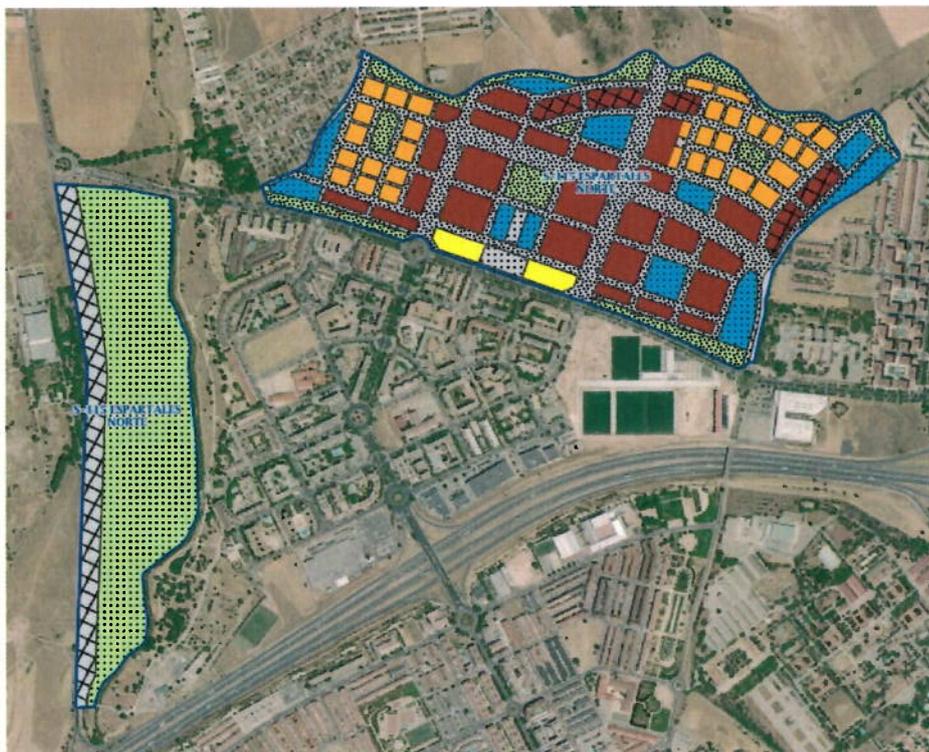
TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL

SECTOR 115-A

“ESPARTALES NORTE” DE ALCALÁ DE HENARES

Texto refundido conforme a:

- Plan de sectorización aprobado definitivamente el 30-ago-05
- Modificación nº 1 aprobada definitivamente el 23-ene-07
- Modificación nº 2



DOCUMENTO Nº 2 NORMAS URBANISTICAS

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos

Junio de 2021

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U. comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

DIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE" DE ALCALÁ DE HENARES

INDICE DOCUMENTO Nº 2 NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	5
Artículo 1. Objeto.....	5
Artículo 2. Alcance	5
Artículo 3. Ámbito.....	5
Artículo 4. Terminología de conceptos y definiciones.....	5
TITULO II RÉGIMEN DEL SUELO	6
TITULO III REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	6
TITULO IV TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO	6
CAPITULO 1. LICENCIAS Y COMPETENCIAS DEL CONSORCIO	6
CAPITULO 2. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUIOSO DE LAS EDIFICACIONES.....	7
TITULO V EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN	7
CAPITULO 1. URBANIZACIÓN	7
CAPITULO 2. EDIFICACIÓN.....	10
TITULO VI DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	10
TITULO VII PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, DEL PATRIMONIO Y MEDIOAMBIENTAL	10
CAPITULO 1. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	10
CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	11
CAPITULO 3. PROTECCIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.....	11
CAPITULO 4. VIAS PECUARIAS.....	11
CAPITULO 5. RESIDUOS	11
CAPITULO 6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRACIONES.....	13
CAPITULO 7. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN /ZONAS VERDES.....	13
CAPITULO 8. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	14
CAPITULO 9. PROTECCIÓN DE INCENDIOS/ ACCESIBILIDAD	14
CAPITULO 10. INFRAESTRUCTURAS.....	15
CAPITULO 11. EVACUACIÓN DE HUMOS.....	15
CAPITULO 12. REDES DE TELEFONÍA	15
CAPITULO 13. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.....	15
CAPITULO 14. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.....	16
CAPITULO 15. OPTIMIZACIÓN DEL CONSUMO ENERGÉTICO.....	16
CAPITULO 16. CARACTERIZACIÓN DE SUELOS	17
TITULO VIII VÍAS PECUARIAS	17
TITULO IX DESARROLLO URBANÍSTICO	19
TITULO X ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA	20
CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN	20
CAPITULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA	20
ORDENANZA 1 VIVIENDA COLECTIVA/RESIDENCIAL INTENSIVA.....	21
ORDENANZA 2 VIVIENDA COLECTIVA CONDOMINIO	26
ORDENANZA 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	29
ORDENANZA 4 TERCARIO/COMERCIAL.....	32
ORDENANZA 5 ORDENANZAS DOTACIONES COMUNITARIAS PÚBLICAS.....	34
ORDENANZA 6 ORDENANZAS DOTACIONES COMUNITARIAS PÚBLICAS, USO DEPORTIVO	36



ORDENANZA 7	RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDAS PUBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL	38
ORDENANZA 8	ORDENANZAS RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS	40
ORDENANZA 9	SUELO LIBRE DE USO PUBLICO, PARQUE.....	41
ORDENANZA 10	SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, JARDINES Y VIARIOS PEATONALES.....	43
ORDENANZA 11	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS	45
ORDENANZA 12	RED VIARIA	46
	CUADRO RESUMEN DE LAS ORDENANZAS.....	47

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



TÍTULO I GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1. Objeto

El presente documento tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación para la correcta ejecución y desarrollo del Plan de Sectorización del que forma parte, y lo hace con carácter pormenorizado reglando cada una de las áreas de ordenación homogénea que lo componen en cuanto a usos, parámetros edificatorios, parcelación, ocupación, desarrollo posterior, etc.

Artículo 2. Alcance

La reglamentación que se establece en la presente Normativa Urbanística se entiende subordinada a las disposiciones contenidas en instrumentos urbanísticos de rango superior. En concreto se atenderá a las prescripciones contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Además, el documento para Aprobación Inicial del Plan de Sectorización ha sido sometido a los procedimientos ambientales establecidos en la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y la legislación estatal en la materia.

Asimismo, y de acuerdo a la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias, el documento de Aprobación Inicial del Plan de Sectorización ha sido remitido para informe por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

No obstante, y en relación con lo indicado en el artículo 47 punto 3º de la vigente Ley 9/2001, del Suelo, la presente normativa o aquella que la desarrolle podrán modificar puntualmente alguna determinación de ordenación pormenorizada, justificadamente, con objeto de mejorar la calidad ambiental de los espacios urbanos o mejorar las dotaciones públicas, manteniendo la congruencia con la ordenación estructurante del Plan General y del Plan de sectorización.

Artículo 3. Ámbito

La presente normativa urbanística afectará a toda actividad relativa a régimen y uso del suelo y a la edificación y urbanización que se realice en el ámbito físico del Sector 115-A Espartales Norte de Alcalá de Henares, delimitado en el presente Plan de Sectorización.

Quedarán igualmente afectadas aquellas otras actividades edificatorias o urbanizadoras que, aun fuera del ámbito físico definido tengan por objeto la realización de las conexiones necesarias con las redes de infraestructuras existentes.

Artículo 4. Terminología de conceptos y definiciones

Excepto para lo expresamente definido en la presente Normativa Urbanística o aquella que la desarrolle se adopta la terminología de conceptos y definiciones del PGOU de Alcalá de Henares, y en particular las contenidas en el Título V, Capítulo 1 de las Normas Urbanísticas del citado Plan.

TITULO II RÉGIMEN DEL SUELO

En el ámbito será de aplicación lo indicado en el título 2 de la Normativa Urbanística, del vigente PGOU de Alcalá de Henares.

TITULO III REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El Sector 115-A, Espartales Norte está clasificado como suelo urbanizable no programado, asimilable al suelo urbanizable no sectorizado según la disposición transitoria 1ª de la Ley 9/2001.

Excepto para lo expresamente definido en la presente Normativa urbanística, en el ámbito serán de aplicación los Títulos I, Generalidades, Capítulo 3, secciones 2 y 3, Título II, Capítulo 2 y Capítulo 3 del vigente PGOU de Alcalá de Henares.

TITULO IV TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

En el ámbito será de aplicación lo indicado en el Título IV de la Normativa General Urbanística, del vigente PGOU de Alcalá de Henares con las puntualizaciones y articulado que se añaden.

CAPITULO 1. LICENCIAS Y COMPETENCIAS DEL CONSORCIO

1. LICENCIAS

En relación con el régimen de licencias contenido en el PGOU deberán entenderse todas las referencias al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas como hechas a la Ley 2/2002 de 19 de julio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y sus anexos. Deberá asegurarse el cumplimiento de la citada Ley en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a sus anexos. Asimismo se asegurará el cumplimiento de la Ley 16/2002 de julio de Prevención y Control de la Contaminación que constituye legislación básica estatal de protección del Medio Ambiente.

2. COMPETENCIAS DEL CONSORCIO

El Consorcio Urbanístico Espartales Norte, como entidad competente sobre el desarrollo, gestión y ejecución del Sector 115-a, Espartales Norte de Alcalá de Henares, objeto del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas, tendrá la facultad de informar cualquier proyecto de construcción, urbanización y edificación previamente a la solicitud de concesión de licencia municipal, como garante del cumplimiento de las condiciones generales y particulares que motivaron la adjudicación en cada caso.

3. OTRAS AUTORIZACIONES EN RELACIÓN CON EL CAUCE DEL ARROYO CAMARMILLA.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

4. OTRAS AUTORIZACIONES

Cualquier edificación o construcción a realizar en la zona de dominio público, servidumbre o afección ferroviaria o de carreteras, deberá contar con la preceptiva autorización del Órgano Competente.

CAPITULO 2. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Será de aplicación lo definido en el vigente PGOU de Alcalá de Henares, Normas Urbanísticas, Título III, Capítulo 2, Sección 3.

TITULO V EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. URBANIZACIÓN

Para la ejecución de las obras de urbanización será de aplicación lo dispuesto en el Título V, Capítulos 15, 16, 19, 20 y 21 del vigente PGOU de Alcalá de Henares, así como lo dispuesto en la documentación del presente Plan de Sectorización con las puntualizaciones siguientes:

- Puntualizaciones del Plan de Sectorización

1. En relación con el sector 115-a Espartales Norte se cumplirá además con las siguientes condiciones específicas:
 - Los proyectos y obras de urbanización deberán cumplir con lo señalado en el Título VII: Protección Arqueológica, del Patrimonio y Medioambiental de las presente Normas Urbanísticas.
 - Los proyectos y obras de urbanización deberán cumplir con las determinaciones de los informes sectoriales que se emitan en el proceso de aprobación del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.
 - Los proyectos y obras de urbanización deberán ajustarse a la normativa interna de las compañías suministradoras y prestadoras de servicios urbanísticos y deberán seguir, a menos que justificadamente las alteren, las previsiones sobre infraestructuras contenidas en los anejos del presente del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.
 - Los proyectos y obras de urbanización prestarán además especial atención a los siguientes aspectos:
 - El viario se ajustará al terreno existente cuanto sea necesario, para evitar que se formen barreras visuales debido a los terraplenes.
 - Las estructuras de cruce sobre el arroyo y en general los cruces a nivel o desnivel con la red de caminos y vías pecuarias deberán estudiarse con especial cuidado, haciendo posible que los proyectos y obras necesarias lleguen a producir elementos de calidad y soluciones creativas e innovadoras, evitando soluciones puramente técnicas y de mínimo coste.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

- Cuando el estado de las obras del nuevo colector de Camarma, hoy por comenzar, no permitan, se realizará la conexión de aguas fecales de la zona Oeste de Espartales Norte al citado colector, anulándose la conexión actualmente propuesta al sistema unitario de Espartales Sur.

En relación con el cauce del arroyo Camarmilla y los condicionantes derivados del RDL 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y las Normas del Plan Hidrológico del Tajo aprobadas por el RD 1664/1998 de 24 de junio, el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intenta convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular la obra de paso prevista para el vial sobre el arroyo Camarmilla deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del dominio público hidráulico referenciado tanto en el estado actual como el proyectado y el dimensionamiento adecuado de la obra para desaguar las avenidas extraordinarias.
- El Proyecto de Urbanización contendrá un estudio y delimitación del Dominio Público Hidráulico y de la zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno del arroyo Navarrosillo que incluya las obras de paso existentes y las previstas en la urbanización que pudieran condicionar el funcionamiento hidráulico del arroyo.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
 - Deberá justificarse al solicitar la autorización de vertido ante el Organismo de Cuenca, la tipología de red de saneamiento que se adopta en función de los riesgos potenciales de las diferentes alternativas para el dominio público hidráulico. En cualquier caso, el alcantarillado para pluviales en la red separativa y el común en redes unitarias deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red.
 - Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos, debiendo ser autorizado por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U. comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.



- Todos los vertidos a cauces tendrán como mínimo un pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

En este sentido se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica, previamente a su autorización, un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico y sobre sus zonas inundables, puede provocar el incremento de caudales por la nueva zona a urbanizar. Y se localizarán los puntos de vertido al cauce público, así como las medidas correctoras a aplicar para minimizar el impacto de mencionadas actuaciones.

La Consejería de Medio Ambiente deberá de tener conocimiento y garantía de la autorización para el conjunto de las actuaciones en los cauces y en el dominio público hidráulico, realizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo y que afectan al medio hídrico.

Las obras de paso que sigan siendo operativas, se deberán de revisar, realizando las adecuadas actuaciones de mantenimiento. Las nuevas obras de paso, tanto las interiores del ámbito como de acceso desde el exterior, deberán de diseñarse para los caudales máximos para la situación postoperacional.

El conjunto de proyectos técnicos específicos (proyectos hidráulicos, de recuperación y restauración de cauces, etc) necesarios para el desarrollo y ejecución de las actuaciones, deberán de cumplir con la legislación ambiental vigente.

- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 de dicho Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.
- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la confederación Hidrográfica del Tajo.
- Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de la CHT.

En relación con los enlaces exteriores viarios, los accesos a la carretera M-119 se ajustarán a la Normativa sobre Accesos a la red de Carreteras de la comunidad de Madrid.

Las Características de las glorietas y de los nuevos accesos serán definidos mediante proyectos específicos firmados por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o un Ingeniero Técnico de Obras Públicas, visados por el respectivo Colegio Profesional.

El Proyecto de Urbanización deberá ser remitido a la Consejería de Medio Ambiente, con carácter previo a su aprobación para verificar el cumplimiento de las consideraciones señaladas en el informe sobre contaminación de suelos a realizar cuando sea posible la ocupación de los mismos e incluirá en su caso las adecuadas medidas correctoras.

En relación con la contaminación acústica, el Proyecto de Ordenación determina las adecuadas medidas correctoras incluidas en el Tomo III del Estudio de Incidencia Ambiental "Contaminación Acústica" como son asfaltos porosos, caballones, pantallas, etc...

CAPITULO 2. EDIFICACIÓN

Los proyectos y obras de edificación se atenderán a lo dispuesto en el Título V, Capítulos 1 al 14, 17, 18, 19 y 20 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Alcalá de Henares.

Además, serán de obligado cumplimiento tanto el Título VII, Protección Arqueológica, del Patrimonio y Medioambiental como el Título IX Ordenanzas Regulatoras de las Zonas de Ordenación Homogénea de las presentes Normas.

TITULO VI DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Excepto para lo expresamente definido en la presente Normativa Urbanística en el ámbito será de aplicación lo indicado en el Título V Capítulos 2 al 16 de la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Alcalá de Henares.

TITULO VII PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, DEL PATRIMONIO Y MEDIOAMBIENTAL

CAPITULO 1. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Tras la realización de la Prospección Arqueológica incluida como Anejo G del Plan de Sectorización y de la emisión por parte de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, se imponen las siguientes acciones:

1. En las zonas en donde han aparecido restos arqueológicos (yacimientos 1 y 2), se procederá a la fase de raspado de la zona en zanjas de 2x10 m. en una superficie del 1%.
2. En la zona en donde se han localizado la noria se realizará la documentación de la misma consistente en:
 - Limpieza del entorno de la misma y documentación mediante metodología arqueológica de la noria, área de recorrido del animal, así como elementos relacionados con ella.
 - Se levantará una planimetría exhaustiva del conjunto, planta y alzado a una escala suficientemente detallada que facilite su interpretación, además de secciones necesarias para su comprensión.

A la vista de su estado de conservación y su relación histórica con el lugar, la Dirección General de Patrimonio Histórico determinará el grado de protección.

3. En el resto del ámbito se llevará a cabo un control arqueológico exhaustivo de los movimientos de tierra, dada la riqueza arqueológica de la zona.



Dichas acciones quedarán definidas en el proceso de tramitación y redacción del Proyecto de Urbanización y se realizarán en el momento en que sea posible la ocupación de los terrenos y en cualquier caso con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

De acuerdo con el informe emitido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, las actuaciones previstas no afectan a elementos catalogados o inventarios del Termino Municipal de Alcalá de Henares.

CAPITULO 3. PROTECCIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.

- Para prevenir la contaminación por prácticas asimilables a agrarias intensivas (por ejemplo mantenimiento y conservación de jardinería, zonas verdes, etc.), que pueden producir contaminación difusa en las aguas superficiales y subterráneas por fertilizantes, biocidas, fitosanitarios, nitratos, etc., se aplicará el código de buenas Prácticas Agrarias. De igual modo se atenderá al cumplimiento de la dirección 91/676 CEE de 199, relativa a la protección de las aguas por nitratos utilizados en la agricultura, así como el Reglamento (CEE) 2078/92 del Consejo de 30 de junio que establece normas sobre los métodos de producción agraria compatibles con la conservación del medio ambiente y la protección del espacio natural.
- Para proteger los acuíferos, se conservará el cauce y curso fluvial del arroyo Camarmilla. Además y tal y como se aprecia en la ordenación propuesta, la totalidad del SGVEQ se destina a zonas verdes y espacios libres, sin pavimentaciones ni edificación y por tanto sin aumentar la escorrentía superficial, constituyendo una amplia franja de protección por su margen derecha. Idéntica franja está ya asegurada en su margen izquierda mediante el parque del desarrollo urbanístico Espartales Sur.

CAPITULO 4. VIAS PECUARIAS.

De acuerdo con la información recibida de la Dirección General de Agricultura de la consejería de Economía e Innovación Tecnológica, y tras los ajustes realizados en la delimitación del ámbito en su extremo Sur Oeste, no existe ninguna vía pecuaria en su interior ni el SGVEQ.

Así mismo y en cumplimiento de lo indicado en el informe emitido, se ha incluido en las presentes Normas Urbanísticas el TITULO VIII VÍAS PECUARIAS que regula el uso y condiciones de las mismas.

CAPITULO 5. RESIDUOS

Se cumplirá en cualquier actuación a realizar en el ámbito la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid. De acuerdo con el artículo 29 parcelas PL-1 y PL-2, incluidas en la Red General de infraestructuras, destinadas a puntos limpios que vienen reguladas por su ordenanza particular propia.

Además, se cumplirá la legislación siguiente:



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Residuos Sólidos

DECRETO 70/97, de 12 de junio, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid 1997-2005 (BOCM nº 154, de 25.9.97)

ORDEN 3542/1997, de 31 de diciembre, del Consejero de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, por la que se reajusta el Calendario de actuaciones previstas en el Plan Autonómico de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid 1997-2005/ (BOCM nº 13, de 16.1.98)

Residuos Inertes

El destino de los residuos inertes producidos en el nuevo desarrollo deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001- 2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el BOCM con fecha 8 de abril.

- Legislación Estatal

LEY 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (BOE nº 96, de 22.4.98).

Vertidos Líquidos

Se cumplirá la legislación siguiente:

- LEY 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. (BOE nº 189, de 8.8.85). Corrección de errores (BOE nº 243, de 10.10.85).
 - Modificados sus artículos 17 y 25 por la Ley 11/1999, de 21 de abril (BOE nº 96, de 22.4.99)
 - Modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre (BOE nº 298, de 14.12.99)
- Texto refundido de la Ley de aguas aprobado por RD 1/2001 de 20 de julio y sus Reglamentos de desarrollo.

De acuerdo con el texto citado será preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauces público por la confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del Canon correspondiente.

- Comunidad de Madrid

- LEY 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento (BOCM nº 269, de 12.11.93) Corrección de errores: (BOCM nº 307, de 27.12.94)
 - Desarrollada por Decreto 40/1994, de 21 de abril, por la que se aprueban los modelos de documentos a los que hace referencia la Ley 10/93, de 26 de octubre (BOCM nº 114, de 16.05.94)

- Complementada por Decreto 62/1994, de 16 de junio, por el que se establecen normas complementarias para la caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento (BOCM nº 157, DE 05.07.94).
- Decreto 154/1997, de 13 de noviembre, sobre normas complementarias para valoración de la contaminación y aplicación de tarifas de (27.11.97).

Vertidos Gaseosos

- **Legislación Autonómica**

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y sus anexos, y a la Ley 16/2002 de Prevención de Contaminación de la Comunidad de Madrid.

CAPITULO 6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRACIONES

Se cumplirá el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunicación de Madrid (BOCM nº 134, de 8.6.99) que está desarrollado en el Estudio Acústico contenido en el estudio de Incidencia Ambiental, anejo al presente Plan de Sectorización. El Proyecto de Urbanización definirá las adecuadas medidas correctoras incluidas en el citado Estudio como son asfaltos porosos, caballones, pantallas, etc...

- En las parcelas RSM-5, DPU-4, DPU-5, DPU-6, DPU-7, DPU-8 y DPU-10, la alineación de los edificios se ajustará a la isófona correspondiente, de manera que se cumplan los límites marcados por el Decreto 78/1999.
- La disposición de las viviendas se resolverá de tal modo que se optimice la inmisión acústica en cada una de las estancias.
- Se utilizarán recursos en el diseño de las calzadas, tales como estrechamientos, badenes suaves o rotondas para procurar la disminución de la velocidad de los vehículos.

CAPITULO 7. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN /ZONAS VERDES.

- A. Se prestará atención a la existencia de pies arbóreos que serán conservados en la medida de lo posible. El Plan de Sectorización propone su transplante en casos necesarios a las zonas verdes y parques previstos en la ordenación.
- B. En caso de ineludible apeado de árboles existentes el Proyecto de Urbanización formulará valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991. Asimismo, si de la nueva ordenación del ámbito se desprendieran el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito en las zonas verdes cuya superficie es suficiente para su ejecución.
- C. El Plan de Sectorización ha tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid.
- D. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada o capa edáfica durante las obras de ejecución de los nuevos desarrollos, para su utilización en los procesos posteriores de



Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente las zonas verdes. Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, y se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.

- E. En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes contemplan el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.
- F. En todas las zonas verdes se limitará al máximo la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Si existiese arbolado en el espacio destinado a viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

CAPITULO 8. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

En cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, la ordenación prevé una banda arbolada de 15 metros de ancho en colindancia con el límite Norte del ámbito. Los suelos constitutivos de dicha banda pertenecen a zonas verdes y espacios libres (Red Local) o a reservas de viario (Red General) destinadas a la posible prolongación y enlace de la Red Viaria del sector con nuevos desarrollos que, en el futuro, pudieran existir al Norte del mismo.

CAPITULO 9. PROTECCIÓN DE INCENDIOS/ ACCESIBILIDAD

Cualquier obra de edificación deberá contemplar la Normativa Sectorial vigente en el momento de su ejecución.

Cualquier edificio que se construya en el ámbito objeto de ordenación por el presente Plan de Sectorización deberá cumplir las condiciones de entorno y accesibilidad que le correspondan de acuerdo con la citada Normativa.

Cualquier edificio que se construya en el ámbito objeto de ordenación por el presente Plan de Sectorización, deberá cumplir las condiciones de accesibilidad descritas en la Normativa Sectorial vigente en el momento de su ejecución.

CAPITULO 10. INFRAESTRUCTURAS.

- **Tendidos eléctricos**

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

En aplicación del Decreto 131/1977 de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, el presente Plan de Sectorización prescribe el soterramiento o el desvío por los pasillos eléctricos previstos a tal fin en el PGOU de las líneas eléctricas de alta o media tensión que sobrevuelan el ámbito.

El estudio de Incidencia Ambiental del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, analizará la repercusión de los campos electromagnéticos previstos tras las actuaciones a acometer y propondrá las medidas que corresponda teniendo en cuenta como referencia general la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (199/519/CE) relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz)

El presente Plan de Sectorización prevé la construcción de centros de transformación enterrados. No obstante si el proyecto de urbanización definiese alguno de ellos en superficie, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y las garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier proyecto de instalación eléctrica en el ámbito ordenado por el presente Plan de Sectorización cumplirá el decreto 40/1998 de 5 de marzo por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

CAPITULO 11. EVACUACIÓN DE HUMOS

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

CAPITULO 12. REDES DE TELEFONÍA

Si se produjera en el interior del ámbito la instalación de redes de telefonía móvil, los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que incluyan estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

CAPITULO 13. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

El proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan de Sectorización, deberá tener en cuenta cuando defina las obras e instalaciones correspondientes a alumbrado público las medidas propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental, anejo C del presente Plan de Sectorización, derivadas del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del Medio Ambiente



mediante la mejora de la eficacia energética" elaborado por el Comité Español de Iluminación y el IDAE.

CAPITULO 14. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

Las visuales sobre la zona Norte del Ámbito existentes quedan aseguradas por la zona verde de Red Local que envuelve el Sector 115-A por el Norte y por los amplios ejes viarios Norte-Sur previstos en la ordenación propuesta.

En cuanto a las visuales sobre el núcleo urbano quedan interrumpidas por el Sector Espartales Sur, ya desarrollado, que actúa como barrera visual.

Los proyectos relacionados con antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas, anuncios, etc., estudiarán su impacto visual proponiendo la mayor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.

Por ello es conveniente que incluyan estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

CAPITULO 15. OPTIMIZACIÓN DEL CONSUMO ENERGÉTICO

En aplicación del artículo 21.d de la Ley 2/2002, el proyecto de urbanización y los proyectos de edificación deberán proponer medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, restringiendo en lo posible su uso al abastecimiento para el consumo. Entre estas medidas se pueden incluir las siguientes:

- Urbanización
 - Empleo para riego de aguas recicladas procedentes de efluentes de depuradora, si existe red de agua para este uso.
 - Empleo para riego de aguas procedentes de la gestión de pluviales previa decantación, desarenado y depuración en su caso.
- Edificación
 - Atomizadores en grifos, cisternas de descarga en dos escalones, temporizadores en grifos de instalaciones comunes.

Así mismo los proyectos de edificación preverán sistemas de ahorro energético, entre los cuales se pueden incluir los siguientes:

- Adecuado aislamiento térmico.
- Adecuada orientación de las estancias según su uso
- Protecciones solares en huecos y ventanas diseñadas de acuerdo con la orientación de cada uno.
- Ventilación cruzada siempre que sea posible en viviendas.
- Empleo de sistemas como detectores de presencia, interruptores eléctricos con temporizador, etc., en zonas comunes.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.A., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

CAPÍTULO 10. CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

En base al informe emitido sobre caracterización de suelos, y dada la imposibilidad, por no haber ocupado aún los terrenos, de realizar las tomas de muestras y analítica complementaria requeridas y, en su caso, adoptar las medidas correspondientes para la descontaminación de los suelos, el Consorcio Urbanístico Espartales Norte ha remitido carta de compromiso con fecha 8 de junio, número de Registro de Entrada 10/196184.9/05 a la D.G. de Calidad y Evaluación Ambiental, en la cual se adquieren las siguientes obligaciones, cuando la ocupación de los terrenos sea posible:

- Realizar una caracterización analítica de los suelos de las zonas potencialmente contaminadas en los terrenos del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115A "Espartales Norte" en Alcalá de Henares (Madrid).
- Remitir el informe a la D.G. de Calidad y Evaluación Ambiental para que, si fuese necesario, estableciera las oportunas medidas de descontaminación.

TÍTULO VIII VÍAS PECUARIAS

Las Vías Pecuarias constituyen una Red Supramunicipal de Vías Pecuarias, con uso Vías Pecuarias con las siguientes consideraciones de carácter general:

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento de desarrollo derivado del presente Plan de Sectorización, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:
 - a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - b) En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre el plano (grafiendo las reservan de suelo para vías pecuarias} y las transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
En el caso de que un viario a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la



Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021

El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instando por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

c) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan de Sectorización, se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

- Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.
- Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como límites legalmente aprobados de las mismas.

Teniendo en cuenta la situación de la vía pecuaria respecto al sector 115-A, se deberá respetar la anchura e integridad de la misma respecto a las obras o acondicionamiento de los terrenos colindantes impulsando y favoreciendo la integración o acondicionamiento de la vía pecuaria con su entorno, posibilitando la continuidad de la vía pecuaria que se encuentra interrumpida hasta el suelo SGVE-Q adscrito como sistema (Red) general de Espacios Libres. Para ello se procurará su conexión mediante un paso de peatones al mismo o distinto nivel en la intersección de la vía pecuaria con la calle Gustavo Adolfo Bécquer (límite sur del Sector 115-A Espartales Norte que lo separa del Sector 114 Espartales Sur), siguiendo por un camino paralelo a dicha calle hasta el cruce con el arroyo de Camarmilla en la esquina noreste del SGVE-Q y discurriendo por los caminos previstos en el mismo hasta la posible conexión con la vía pecuaria nº 2 denominada Cordel de Salamanca.

Durante las obras de urbanización del sector, la vía pecuaria permanecerá libre de obstáculos o tránsito rodado.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

TITULO IX DESARROLLO URBANÍSTICO

El presente Planeamiento se desarrollará mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

- Plan de sectorización, que incluirá las determinaciones pormenorizadas, función, contenido y documentación previstos en los artículos 47 a 49 de Ley 9/2001.
- A su vez el Plan de Sectorización remite a su desarrollo mediante Planes Especiales las parcelas ISM-1 y RSM-1 a RSM 5 destinadas a Cesiones a Redes Supramunicipales en aplicación del epígrafe 1, apartado a) del artículo 50 de la ley del Suelo 9/2001.

Las condiciones de desarrollo de las parcelas RSM destinadas a Red de viviendas públicas o de integración social incluyen como vinculantes:

- Que la edificabilidad sobre dichas parcelas no supere la media del sector sobre suelos residentes netos y su altura máxima no supere la máxima general de las parcelas de vivienda colectiva establecida en 5 plantas + ático.
- Que dentro de las parcelas habrán de reservarse las dotaciones locales mínimas correspondientes a la edificabilidad a ordenar.

La edificabilidad media del sector sobre suelos residenciales netos es de $1,861 \text{ m}^2/\text{m}^2$, cifra que se obtiene dividiendo la suma de las edificabilidades residenciales en parcelas RC más suma de edificabilidades residenciales en parcelas CO más suma de edificabilidades residenciales en parcelas RU por la superficie total de los suelos netos de parcelas RC más suelos netos de parcelas CO más suelos netos de parcelas RU: $403.235/216.656,34=1,861 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En base a esto la edificabilidad para el conjunto de las parcelas RSM será como máximo de $54.294 \text{ m}^2\text{C}$, cifra que se obtiene multiplicando la superficie neta de las parcelas RSM ($29.174,84 \text{ m}^2\text{S}$) por el coeficiente 1,861 obtenido anteriormente.

Por lo tanto las dotaciones locales mínimas que habrá que reservar en estas parcelas serán, de acuerdo con el art. 36 de la Ley 9/2001, de 30 m^2 de suelo por cada 100 m^2 construidos; es decir $54.294 \times 30/100=16.288,20 \text{ m}^2$, de los cuales al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados, lo que equivale a $16.288,2072=8.144,10 \text{ m}^2$.

Como recomendaciones incluyen:

- Que estas dotaciones de vivienda pública se destinen al régimen de vivienda de alquiler para jóvenes y mayores.
- Proyecto de urbanización
- Proyecto de parcelación
- Proyecto de expropiación
- Proyecto de urbanización interior
- Proyecto de edificación

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

TITULO X ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA.

CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN

Las distintas áreas de ordenación homogénea señaladas en la memoria del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas en su punto 5 "Zonificación/Áreas de Ordenación Homogénea, se regirán por las Ordenanzas particulares para cada zona que a continuación se reseñan.

CAPITULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

ORDENANZA 1 VIVIENDA COLECTIVA/RESIDENCIAL INTENSIVA

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas RC 1 a RC 18 del presente Plan de Sectorización.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN ¹

Las manzanas RC1, RC2, RC3, RC4, RC14, RC15, RC16, RC17 y RC18, se consideran indivisibles y deberá desarrollarse cada una en promoción única, en una sola fase y en base a un proyecto unitario.

En las manzanas RC5, RC6, RC7, RC8, RC9, RC10, RC11, RC12 y RC13, se admite segregación y agrupación de parcelas en las siguientes condiciones:

- *Frente a viario mínimo: 30 m.*
- *Superficie mínima de parcela resultante: 2.000 m²*

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Corresponde a edificación en manzana, sobre alineaciones de viario, con espacio libre privado interior. Dichos espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo (piscinas, padel, etc.) instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso privativo estará asociado a los edificios que comportan dicho espacio libre.

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

- **Uso característico:**
 - **Residencial; Vivienda Residencial Colectiva**

Con las siguientes especificaciones:

Manzanas RC 1, RC 2, RC 3, RC 6, RC 7, RC 8, RC 9, RC 10, RC 13, RC 16, RC 17, y RC 18: vivienda con protección pública VPPL y superficie unitaria igual o superior a 105 m² construidos.

Manzanas RC 4, RC 5, RC 11, RC 12, vivienda con protección pública VPPB y superficie media de 90 m² construidos.

Manzanas RC 14 y RC 15: Vivienda VPPA OC destinadas a viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes con superficie media de 60 m² construidos.

¹ *Texto en cursiva según modificación nº 1 (2007)*



- Usos compatibles ²:

En todas las manzanas:

- Uso Despachos y consultas profesionales en posición de baja y primera
- Uso Automóvil grupos I a V con la dotación de aparcamiento señalada en el PGOU vigente para cada uso será como mínimo la indicada en el art. 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.

En las manzanas RC 1, RC, 2, RC 3, RC 4, RC 5, RC 6, RC 7, RC 8, RC 9, RC 10, RC 11, RC 12 y RC 13:

- Comercial: Grupos I a III en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios"
- Oficinas: Grupos I y II, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios".
- Hostelero: Grupo II, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios"
- ³ Sociocultural: Grupo I, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios".
- Educativo: Grupos I, II y IV, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios". En el caso del grupo IV siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso en proporción de 1 m² por cada plaza y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada.
- Sanitario-Asistencial: Grupos II y III en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano de "Parámetros Edificatorios".
- Deportivo: Grupo I, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano de "Parámetros Edificatorios".

- Usos prohibidos: todos lo demás

Los usos sanitarios, educativos y culturales que puedan implantarse deberán cumplir los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables en el interior correspondientes con la Tabla B de Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

5. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA ⁴

Los indicados en los planos y memoria del Plan de Sectorización.

En el caso de parcelación, serán los definidos en el Proyecto de Parcelación para cada parcela resultante, con respeto de las demás condiciones señaladas en la presente Ordenanza.

² Texto en cursiva según modificación nº 2

³ Texto en cursiva según modificación nº 2

⁴ Texto en cursiva según modificación nº 1 (2007)

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL TOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

6. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

6.1. Ocupación Máxima/ Posición de la edificación ⁵

La ocupación máxima sobre rasante coincidirá con el área de movimiento señalada en el plano "Parámetros Edificatorios" para cada manzana. Y para cada una de las parcelas será la siguiente:

PARCELA	OCUPACION
RC-1	2.633,76 M2
RC-2	2.528,64 M2
RC-3	2.489,46 M2
RC-4	2.228,85 M2
RC-5	4.726,56 M2
RC-6	5.156,10 M2
RC-7	5.156,10 M2
RC-8	5.195,85 M2
RC-9	5.195,85 M2
RC-10	4.496,37 M2
RC-11	3.888,95 M2
RC-12	3.875,92 M2
RC-13	4.577,07 M2
RC-14	1.731,00 M2
RC-15	1.730,98 M2
RC-16	1.375,00 M2
RC-17	1.375,00 M2
RC-18	1.375,00 M2

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la manzana o parcela.

La edificación se dispondrá libremente dentro del área de movimiento grafiado en el plano de parámetros edificatorios del presente Plan de Sectorización con respeto de las demás condiciones señaladas en esta ordenanza.

La disposición de la edificación garantizará la accesibilidad al espacio interior de vehículos de bomberos, ambulancias y otros servicios análogos.

En caso de parcelación, la ocupación máxima sobre rasante de cada parcela resultante coincidirá con el área de movimiento señalada en el plano "Parámetros Edificatorios" para cada manzana de la que procedan y en ningún caso la suma de las ocupaciones máximas de cada parcela resultante será mayor que la ocupación máxima de la manzana de la que procedan, respetándose además el resto de condiciones del presente epígrafe.

⁵ Texto en cursiva según modificación nº 1 (2007)

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

6.2. Alineaciones y Retranqueos ⁶

La edificación respetará obligatoriamente las alineaciones de viario señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios" para cada manzana.

En el caso de parcelas resultantes de parcelación, la edificación en cada una de ellas respetará asimismo las alineaciones de viario señaladas en el Plano "Parámetros Edificatorios".

6.3. Fondo máximo de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 15 metros.

Dentro de cada parcela o polígono edificable, la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será la semisuma de ambas alturas.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y PENDIENTE DE LA CUBIERTA

7.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima ⁷

El número máximo de plantas será de cinco (planta baja + cuatro plantas piso) + planta ático, excepto en las manzanas RC 6, RC 7, RC 8, y RC 9 que será de cinco y siete (Baja + 6 plantas piso) + planta ático, tal y como se señala en el plano "Parámetros Edificatorios".

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,10 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja, medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente.

La planta ático deberá retranquearse 3 metros del plano de fachada sobre la alineación a viario y tendrá una altura máxima de 3,50 metros desde la cara superior del forjado de cubierta general hasta la cara superior del forjado de cubierta de ático.

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario o el límite del área de movimiento. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

En el caso de parcelación el número máximo de plantas sobre rasante para cada parcela resultante será el indicado en el plano "Parámetros Edificatorios". La altura máxima en m. se establecerá de acuerdo con lo expresado en el párrafo 2º del presente epígrafe.

7.2. Pendiente de Cubierta

No se permiten cubiertas inclinadas

⁶ Texto en cursiva según modificación nº 1 (2007)

⁷ Texto en cursiva según modificación nº 1 (2007)

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

8. EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS ⁸

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

En caso de parcelación, la edificabilidad máxima sobre rasante y el número máximo de viviendas serán para cada parcela resultante, los que se deriven de distribuir la edificabilidad máxima tanto en el uso característico como en los compatibles ⁹ y el número máximo de viviendas de la manzana de la que procedan de acuerdo con los parámetros indicados en el plano "Parámetros Edificatorios".

En ningún caso la suma de las edificabilidades de cada parcela resultante podrá ser superior a la edificabilidad máxima de la manzana de la que procedan.

En ningún caso la suma del número de viviendas de cada parcela resultante podrá ser superior al número máximo de viviendas de la manzana de la que procedan.

8.1. Computo de la edificabilidad

Se computará la edificabilidad total sumando las superficies en cada una de las plantas de la edificación que queden comprendidas dentro de los límites exteriores de ésta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Computarán edificabilidad:

- a) El 50% de la superficie de terrazas y balcones cubiertos y cerrados por uno o dos costados y el 100% de los mismos elementos cuando lo estén por tres.
- b) La superficie de sótanos y semisótanos no destinada a aparcamientos, trasteros o instalaciones
- c) Todo espacio que tenga 1,65 metros de altura libre o más en ático.

2. No computarán edificabilidad:

- a) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los espacios destinados a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros de almacenaje efectos a viviendas.
- b) En planta/s sótano o en semisótano, las áreas dedicadas a aparcamiento o trasteros.
- c) Los huecos de ascensor y de instalaciones con superficie superior a 0,50 m².
- d) Las plantas bajas diáfanos o porticadas o los soportales, caso de existir.
- e) Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

⁸ Texto en cursiva según modificación nº 1 (2007)

⁹ Texto en cursiva según modificación nº 2



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

EL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

ORDENANZA 2 VIVIENDA COLECTIVA CONDOMINIO

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas CO-1 a CO-6 del presente Plan de Sectorización.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las manzanas CO-1 a CO-6 se consideran indivisibles y deberá desarrollarse cada una en promoción única, en una sola fase y en base a un proyecto unitario.

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Corresponde a edificación en manzana, sobre alineaciones de viario, con espacio libre privado interior. Dichos espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo (piscinas, pádel, etc.) instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso privativo estará asociado a los edificios que comportan dicho espacio libre.

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso característico:
 - Residencial; Vivienda Residencial Colectiva.

Con las siguientes especificaciones: Las manzanas CO-1 a CO-6 se destinan a viviendas libres.

- *Usos compatibles*¹⁰:

En todas las manzanas:

- Uso Despachos y consultas profesionales en posición de baja y primera
- Uso Automóvil grupos I a V con la dotación de aparcamiento señalada en el vigente PGOU será como mínimo la indicada en el art. 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.
- Usos prohibidos: todos los demás.

5. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Los indicados en los planos y memoria del Plan de Sectorización.

¹⁰ Texto en cursiva según modificación nº 2



6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

6.1 Ocupación Máxima/ Posición de la edificación

La ocupación máxima sobre rasante coincidirá con el área de movimiento señalada en el plano "Parámetros Edificatorios" para cada manzana. Y para cada una de las parcelas será la siguiente:

PARCELA	OCUPACION
CO-1	1.168,21 M ²
CO-2	2.511,78 M ²
CO-3	2.415,00 M ²
CO-4	3.184,09 M ²
CO-5	2.801,76 M ²
CO-6	4.577,09 M ²

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la manzana o parcela.

La edificación se dispondrá libremente dentro del área de movimiento grafado en el plano de parámetros edificatorios del presente Plan de Sectorización con respeto de las demás condiciones señaladas en esta ordenanza.

La disposición de la edificación garantizará la accesibilidad al espacio interior de vehículos de bomberos, ambulancias y otros servicios análogos.

6.2 Alineaciones y Retranqueos

La edificación respetará obligatoriamente las alineaciones de viario señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios" para cada manzana.

6.3 Fondo máximo de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 15 metros.

Dentro de cada parcela o polígono edificable, la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será la semisuma de ambas alturas.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y PENDIENTE DE LA CUBIERTA

7.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

El número máximo de plantas será de cuatro (planta baja + tres plantas piso).

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,10 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja, medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario o el límite del área de movimiento. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

7.2. Pendiente de Cubierta

No se permiten cubiertas inclinadas.

8. EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

8.1. Computo de la edificabilidad

Se computará la edificabilidad total sumando las superficies en cada una de las plantas de la edificación que queden comprendidas dentro de los límites exteriores de ésta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Computarán edificabilidad:

- a) El 50% de la superficie de terrazas y balcones cubiertos y cerrados por uno o dos costados y el 100% de los mismos elementos cuando lo estén por tres.
- b) La superficie de sótanos y semisótanos no destinada a aparcamientos, trasteros o instalaciones
- c) Todo espacio que tenga 1,65 metros de altura libre o más en ático y en espacios bajo cubierta.

2. No computarán edificabilidad:

- a) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los espacios destinados a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros de almacenaje efectos a viviendas.
- b) En planta/s sótano o en semisótano, las áreas dedicadas a aparcamiento o trasteros.
- c) Los huecos de ascensor y de instalaciones con superficie superior a 0,50 m².
- d) Las plantas bajas diáfanos o porticadas o los soportales, caso de existir.
- e) Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U. comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL
OR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021

El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

ORDENANZA 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA



1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas RU1 a RU32 del presente Plan de Sectorización.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

En todas las manzanas se admite segregación y agrupación de parcelas en las siguientes condiciones:

- Lindero viario mínimo: 7,00 metros
- Superficie mínima de parcela: 170 m²
- Edificabilidad: será la que corresponda proporcionalmente a las parcelas resultantes de la segregación o agrupación en base a la de las manzanas de las que procedan.
- Nº de viviendas: a la parcela mínima anteriormente descrita le corresponderá una vivienda. En el resto de los casos se aplicará el mismo criterio proporcional descrito en el punto anterior.
- Desarrollo: será obligatorio tramitar y obtener licencia de parcelación mediante el correspondiente proyecto de parcelación.

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación agrupada (en hilera) con patio-jardín delantero y en su caso lateral y con patio jardín trasero. Destinada a vivienda libre.

En esta ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de manzana por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso característico:
 - Residencial Unifamiliar

El uso residencial unifamiliar es aquel asignado a una parcela con una única vivienda de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

- Usos *compatibles*¹¹:
 - Despachos y consultas profesionales
 - Automóvil con la dotación mínima exigida en el PGOU para cada uso. En cualquier caso, la dotación de aparcamiento será como mínimo la indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.
- Usos prohibidos: todos los demás

¹¹ Texto en cursiva según modificación nº 2



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

5. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

A efectos de asignación de parcelas privativas de cada vivienda no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas de superficie menor de 170 m².

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

6.1. Ocupación máxima

La edificación no ocupará más de 50% de la superficie de la parcela sobre rasante. En general, la ocupación bajo rasante no sobrepasará la ocupación sobre rasante, más la superficie ocupada por rampas de acceso.

6.2. Alineaciones y Retranqueos

El retranqueo de la edificación al lindero frontal y al lindero posterior será como mínimo de 3,00 metros.

La edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela, en promociones unitarias en caso de acuerdo con los colindantes, esta última condición deberá quedar escriturada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se admite un cuerpo de edificación auxiliar destinada a garaje aparcamiento con una anchura máxima de 3,50 metros y una planta de altura situado sobre la alineación de viario.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

7.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta) + bajo cubierta.

7.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será en el caso de 2 plantas de 7,00 metros medidos en las condiciones marcadas en el vigente PGOU. En el caso de 1 planta será de 4,00 m medida en las mismas condiciones.

7.3. Pendiente máxima de la cubierta

La pendiente máxima de la cubierta se fija en 30° sexagesimales.

Se admite cubierta plana o combinación de cubiertas planas e inclinadas.

El vuelo máximo de alero y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación de viario o el límite del área de movimiento. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

8. EDIFICABILIDAD

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

En el caso de parcelación se aplicarán los criterios descritos en el punto 2 de la presente ordenanza.

8.1. Cómputo de la edificabilidad

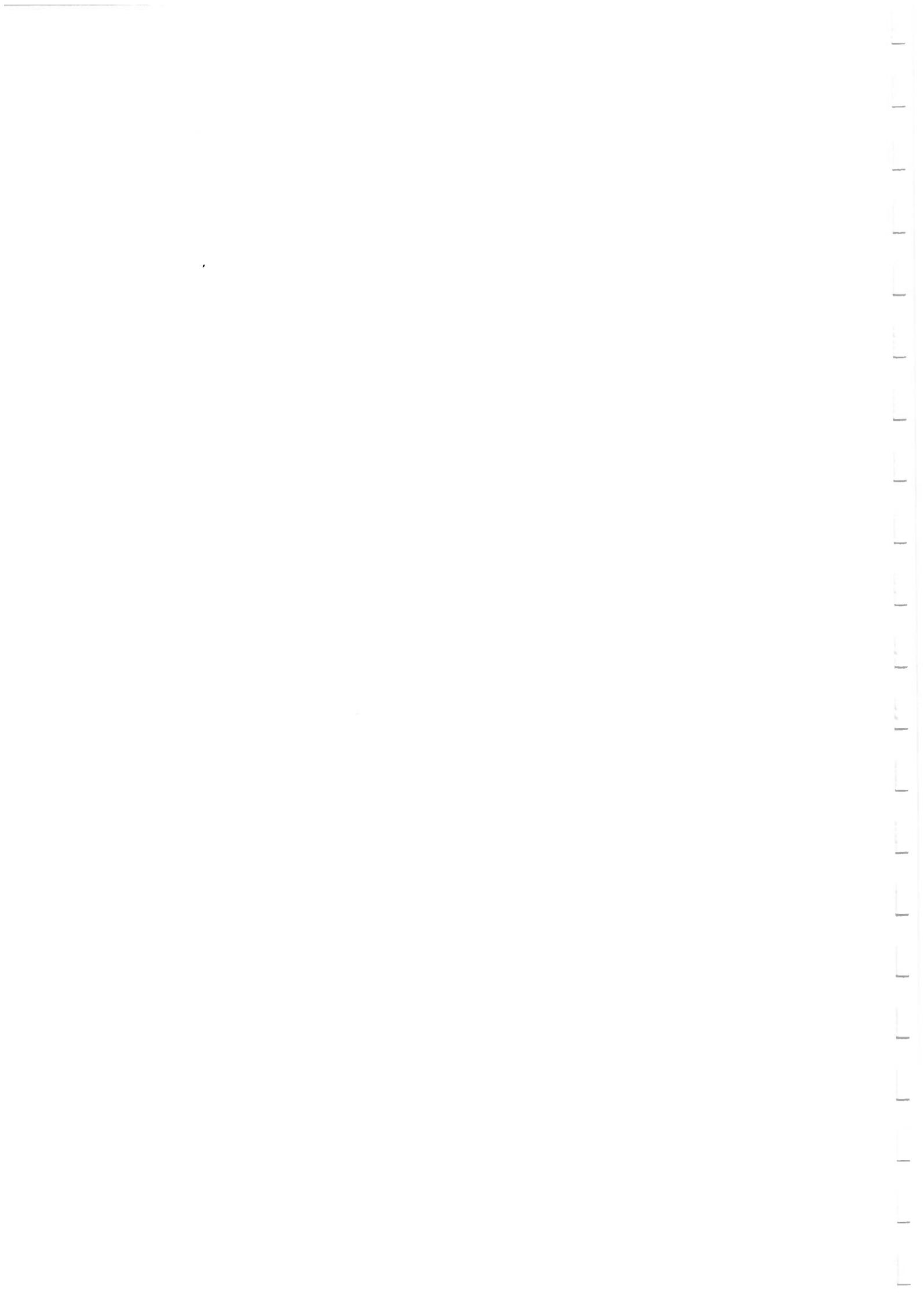
Se computará la edificabilidad total sumando las superficies en cada una de las plantas de la edificación que queden comprendidas dentro de los límites exteriores de ésta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Computarán edificabilidad:

- a) El 50% de la superficie de terrazas y balcones cerrados por uno o dos costados y el 100% de los mismos elementos cuando lo estén por tres.
- b) La superficie de sótanos y semisótanos no destinada a aparcamientos, trasteros o instalaciones

2. No computarán edificabilidad:

- a) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los espacios destinados a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros de almacenaje efectos a viviendas.
- b) En planta/s sótano o en semisótano, las áreas dedicadas a aparcamiento o trasteros.
- c) Los huecos de ascensor.
- d) Las superficies cubiertas de superficie inferior a 25 m² y con al menos dos lados libres de cerramiento, destinadas a garaje aparcamiento situadas en planta baja.
- e) Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.





ORDENANZA 4 Terciario/Comercial

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas TC1 y TC2 del presente Plan de Sectorización.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las manzanas TC1 y TC2 se consideran indivisibles y deberá desarrollarse cada una en promoción única en una sola fase y en base a un proyecto unitario

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación singular aislada de otras o adosada.

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

Para ambas manzanas:

- Uso característico:
 - Uso comercial grupos I a V.
- Usos *compatibles*¹² y alternativos:
 - Uso Hotelero y Hostelero, grupos II y IV.
 - Uso Deportivo, grupo I
 - Uso Sanitario asistencial, grupo II
 - Uso Socio Cultural, grupo I
 - Uso Automóvil con la dotación mínima indicada en PGOU. En cualquier caso, se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento, indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.
- Usos prohibidos: Todos los demás

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

5. TAMAÑO Y FORMA DE LA MANZANA

Los indicados en planos y memoria del Plan de Sectorización.

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será el 70% de la manzana.

La posición de la edificación en la parcela será libre dentro de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será de la totalidad de la manzana.

¹² Texto en cursiva según modificación nº 2

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas (baja + 1) con una altura máxima de 12,00 metros a coronación, medida en las condiciones señaladas en el vigente PGOU. Por encima de dicha altura solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la ocupación máxima computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad.

La altura de 12 metros (con carácter de máximo) se podrá mantener en edificios de 1 planta, es decir, se admiten edificios de 1 planta de gran altura.

En el caso de dedicarse a uso hotelero, grupo IV, la altura máxima se fija en cuatro plantas (baja+tres), con una altura máxima de 4 metros en planta baja y 3,10 metros en plantas alzadas.

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

No se admite cubierta inclinada.

8. EDIFICABILIDAD

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



ORDENANZA 5 ORDENANZAS DOTACIONES COMUNITARIAS PÚBLICAS

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas DPU1 a DPU10 del presente Plan de Sectorización, que se dedican a dotaciones públicas.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

En todas las manzanas se admite segregación y agrupación de parcelas en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 2.000 m²
- Frente mínimo a viario: 30 m.
- Posición en la parcela: el señalado en esta ordenanza

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación singular aislada.

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso característico Manzanas DPU-2, DPU-6, DPU-7:
 - Educativo.
- *Uso compatible*¹³ Manzanas DPU2, DPU 6, DPU 7:
 - Los de dotaciones comunitarias de uso genérico (sociocultural, sanitario asistencial, religioso, oficinas al servicio de la Administración Pública, residencias públicas de ancianos, etc, en cualquier grupo).
- Uso característico resto de manzanas:
 - Dotaciones comunitarias de uso genérico (sociocultural, educativo, sanitario-asistencial, religioso, oficinas al servicio de la administración pública, residencias públicas de ancianos, etc., en cualquier grupo.)
- *Uso compatible*¹⁴ resto de manzanas:
 - Uso Hostelero, grupo II al servicio del uso predominante con un máximo del 10% de la superficie total edificada.
 - Uso Automóvil con la dotación mínima indicada en PGOU. En cualquier caso, se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento indicada en el art. 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.
- Usos prohibidos: Todos los demás

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 16 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

¹³ Texto en cursiva según modificación nº 2

¹⁴ Texto en cursiva según modificación nº2

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL R 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021

El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

en cualquier caso, los usos a implantar deberán ajustarse a los niveles de inmisión acústica señalados en el estudio acústico contenido en el Tomo 3 del Anejo C del presente Documento de Aprobación Definitiva.

5. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Los indicados en planos y memoria del Plan de Sectorización o los resultantes en su caso de la aplicación de las condiciones de parcelación señaladas en el punto 2 de esta Ordenanza.

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será el 70% de la parcela.

La posición de la edificación en la parcela será libre dentro de la misma con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones.

- Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas procedentes de la parcelación de manzanas de planeamiento si existe proyecto unitario para ello. En caso contrario, el retranqueo será de 4 m.

La ocupación máxima bajo rasante será de la totalidad de la parcela.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Para todas las manzanas la altura máxima de la edificación se fija en tres plantas (baja + 2) con una altura máxima de 12 metros a coronación, medida en las condiciones señaladas en el vigente PGOU.

La altura de 12 metros (con carácter de máximo) se podrá mantener en edificios de 1 o 2 plantas, es decir, se admiten edificios de 1 o 2 plantas de gran altura cada una.

Por encima de dicha altura, solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la ocupación máxima computando dicha superficie a efectos de edificabilidad.

El número máximo de plantas será de tres (planta baja+ dos plantas piso).

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

La cubierta podrá ser inclinada con una pendiente máxima del 30%. La cubierta podrá ser plana. O podrán combinarse ambas tipologías.

8. EDIFICABILIDAD

Para la totalidad de las manzanas DPU1 a DPU10 la edificabilidad será como máximo 1m²/m² sobre parcela neta.



ORDENANZA 6 ORDENANZAS DOTACIONES COMUNITARIAS PÚBLICAS, USO DEPORTIVO

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula la manzana DEP1 del presente Plan de Sectorización.

2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La manzana DEP1 se considera indivisible. Podrá desarrollarse en fases en función de las necesidades del Ayuntamiento.

3.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación singular aislada.

4.- RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso característico:
 - Deportivo, grupos I y II
- Usos *compatibles*¹⁵:
 - Uso Hostelero, grupo II al servicio el uso predominante con un máximo del 10% de la superficie edificada.
 - Uso Garaje aparcamiento con la dotación mínima indicada en PGOU, cubierto o al aire libre. En cualquier caso, se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento indicada en el art. 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.
- Usos prohibidos: Todos los demás

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

5.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Los indicados en planos y memoria del Plan de Sectorización.

6.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será el 30% de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela por instalaciones deportivas al aire libre será del 70% de la parcela.

La posición de la edificación en la parcela será libre dentro de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será del 30% de la parcela. Su uso será el de garaje aparcamiento

¹⁵ Texto en cursiva según modificación nº2

7.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

En la manzana DEP1 la altura máxima de la edificación se fija en tres plantas (baja + 2) con una altura máxima de 12,00 metros a coronación medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente. Esta altura podrá sobrepasarse justificadamente en razón de las necesidades técnicas del uso.

La altura de 12 metros (con carácter de máximo) se podrá mantener en edificios de 1 o 2 plantas, es decir, se admiten edificios de 1 o 2 plantas de gran altura cada una.

El número máximo de plantas será de tres (planta baja + dos plantas piso).

No se limitan vuelos máximos de aleros y otros cuerpos salientes siempre que no sobrepasen las alineaciones a viario.

Su altura sobre el terreno colindante con la edificación será como mínimo de 3,00 m. Los vuelos o salientes sobre la alineación oficial serán como máximo de 0,60 metros, con una altura máxima sobre la acera de 3,50 metros.

La cubierta podrá ser de cualquier tipología adecuada a la cubrición de grandes luces para espacios deportivos.

8.- EDIFICABILIDAD

Para la manzana DEP 1 la edificabilidad será la necesaria para satisfacer las necesidades de la dotación comunitaria deportiva.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

ORDENANZA 7 RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL

1. GENERALIDADES

Las manzanas RSM1 a RSM 5 constituyen la cesión para Red Supramunicipal destinada a viviendas públicas o de integración social.

Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial¹⁶ que deberá desarrollarse posteriormente mediante proyecto de urbanización interior y proyectos de edificación, pudiendo estos últimos tramitarse conjuntamente.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula las manzanas RSM 1 a RSM 5 del presente Plan de Sectorización.

3. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS PLANES ESPECIALES

- Vinculantes

- a) Que la edificabilidad sobre dichas parcelas no supere la media del Sector sobre suelos residenciales netos y su altura máxima no supere la máxima general de las parcelas de vivienda colectiva establecida en 5 plantas + ático.
- b) Que dentro de las parcelas habrán de reservarse las dotaciones locales mínimas correspondientes a la edificabilidad a ordenar.

La edificabilidad media del sector sobre suelos residenciales netos es de $1,861 \text{ m}^2/\text{m}^2$, cifra que se obtiene dividiendo la suma de las edificabilidades residenciales en parcelas RC más suma de edificabilidades residenciales en parcelas CO más suma de edificabilidades residenciales en parcelas RU por la superficie total de los suelos netos de parcelas RC más suelos netos de parcelas CO más suelos netos de parcelas RU: $403.235 / 216.656,34 = 1,861 \text{ m}^2\text{C}/\text{m}^2\text{S}$.

En base a esto la edificabilidad para el conjunto de las parcelas RSM será como máximo de $54.294 \text{ m}^2\text{C}$, cifra que se obtiene multiplicando la superficie neta de las parcelas RSM ($29.174,84 \text{ m}^2\text{S}$) por el coeficiente 1,861 obtenido anteriormente.

Por lo tanto las dotaciones locales mínimas que habrá que reservar en estas parcelas serán, de acuerdo con el art. 36 de la Ley 9/2001, de 30 m^2 de suelo por cada 100 m^2 construidos; es decir $54.294 \times 30 / 100 = 16.288,20 \text{ m}^2$ de los cuales al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados, lo que equivale a $16.288,2072 = 8.144,10 \text{ m}^2$

- Recomendaciones: Que estas dotaciones de vivienda pública se destinen al régimen de alquiler para jóvenes y mayores.

¹⁶ Ver Plan Especial de Redes Supramunicipales del Sector 115-A "Espartales Norte" aprobado definitivamente el 28 de enero de 2010



El Plan Especial justificará adecuadamente las edificabilidades, regulará los parámetros edificatorios de las parcelas y establecerá el resto de determinaciones pormenorizadas aplicables a las mismas, de manera que queden total y completamente ordenadas.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

ORDENANZA 8

ORDENANZAS RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS

1. GENERALIDADES

La manzana ISM constituye la cesión para Red Supramunicipal de infraestructuras. El objeto de esta cesión es permitir el desdoblamiento de la M-119.

Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial que deberá desarrollarse con el correspondiente Proyecto de Obra Civil.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula la manzana ISM del presente Plan de Sectorización.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U. comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL ORDENANZA 9 SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, PARQUE. OR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

ORDENANZA 9 SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, PARQUE.

1.- GENERALIDADES

Las manzanas P1 a P5 del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas situadas en el SGVEQ constituyen la red general de espacios libres. Es decir, se trata de un área urbana de dominio y uso público destinada al uso de esparcimiento y recreo de toda la ciudad.

En el SGVEQ se disponen unas bandas de protección densamente arboladas a lo largo de la M-119 y del actual viario Este-Oeste que delimitando Espartales Sur por el Norte conecta con aquella. Asimismo, se propone una banda arbolada, reconstituyendo la vegetación de ribera, chopos, sauces, fresnos, alisos, a lo largo del cauce del arroyo Camarmilla. El resto se trata como un parque equipado con quioscos, zonas de juego y estanciales, recorridos peatonales, zonas con pradera natural y bosquetes, etc. Se plantea un carril bici que conectando con el existente recorra el parque en dirección Norte-Sur.

En el caso de la banda de protección de la carretera M-119 se propone la plantación de arbolado en línea (o línea múltiple) que funcione a modo de barrera visual, con especies adaptadas a la climatología y edafología de la zona, y de escasas necesidades hídricas.

En el caso del parque lineal del arroyo se plantará arbolado de ribera a lo largo del cauce respetando las zonas de servidumbre (chopos, sauces, alisos, etc.) El cauce se saneará y limpiará, sin canalizarlo ni alterar sus características naturales. Se dispondrán paseos peatonales a ambos lados del mismo, cruzando el arroyo mediante pasarelas integradas en el medio natural.

El parque situado en la zona central de SGVE-Q, recibirá en cuanto a suelos el tratamiento antes citado (pradera natural) complementado con la plantación de bosquetes aislados y dispuestos de forma irregular.

Las tres zonas tendrán recorridos peatonales acabados en terrizos de jabre u otros materiales drenantes y zonas para ejercicios físicos, juegos de niños y mayores, etc.

No obstante, las zonas específicamente estanciales deberán situarse en lugares considerados áreas de sensibilidad acústica Tipo 11 según el decreto 78/1999, es decir que el ruido sea inferior a los 55 dB día y 45 dB noche.

En todos los casos se deberá respetar lo indicado en el Título VII, Capítulo 7, Protección de la Vegetación/ Zonas Verdes de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo indicado en el Capítulo 3 del mismo título "Protección de las aguas subterráneas".

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula las manzanas P1 a P5 del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.

3.- RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso predominante:
 - Espacios libres y zonas Verdes, grupos I y II.

- Usos *compatibles*¹⁷:

- Uso deportivo: Grupos I y II, únicamente al aire libre.
- Usos 9.1 y 9.6 Servicios Básicos: Infraestructuras y servicios públicos.

- Usos prohibidos: Todos los demás

4.- EDIFICABILIDAD Y OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- A. Se admite la construcción de edificaciones destinadas al almacenamiento y guarda de maquinaria y material necesario para el mantenimiento y conservación de los parques. Podrán incluir una pequeña oficina, aseos y zona de descanso del personal empleado en estas tareas. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 1 planta y 4,00 metros lineales hasta el alero contados desde el terreno en contacto con la edificación.
- B. Se admite la construcción de aseos y vestuarios al servicio del uso deportivo, si los hubiere, con altura máxima de 1 planta y 4,00 metros lineales hasta el alero contados desde el terreno en contacto con la edificación.
- C. La cubierta en ambos casos podrá ser plana o inclinada con pendiente máxima del 30 %.
- D. Elementos necesarios para las infraestructuras urbanas (Centros de transformación, depósitos de agua, tanques de tormenta, instalaciones de pretratamiento, etc.) que deberán quedar perfectamente integrados en el paisaje.
- E. La edificabilidad máxima sobre rasante de cualquier edificación será de 100 m². Las edificaciones deberán quedar perfectamente integradas en el ambiente.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

¹⁷ Texto en cursiva según modificación nº2

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL ZONAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

ORDENANZA 10 SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, JARDINES Y VIARIOS PEATONALES

1. GENERALIDADES

Las manzanas ZV1 a ZV12 junto con la red de viarios peatonales del presente Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas constituyen la Red Local de espacios libres y Red General de Servicios. Es decir, se trata de un área urbana de dominio y uso público ajardinado y equipado con mobiliario de descanso y/o recreo infantil, así como de espacios urbanos de dominio y uso público pavimentados, en parte, con pavimentos drenantes, pudiéndose permitir el acceso restringido de vehículos. Todo este conjunto estará al servicio de los habitantes del sector, sin exclusión del resto de los habitantes del municipio.

Estos espacios tendrán un carácter urbano, con una mayor intervención de la jardinería ornamental que las manzanas P., tanto en cuanto a los tratamientos del suelo (pradera, arbustos decorativos, plantas de flor) como a las especies arbóreas. Contendrán zonas pavimentadas con pavimentos drenantes, estanciales, lugares sombreados mediante pérgolas o sistemas análogos, etc. Llevarán su correspondiente dotación de juegos infantiles, lugares para la instalación de quioscos de bebidas o prensa, etc. No obstante, las zonas específicamente estanciales deberán situarse en lugares considerados áreas de sensibilidad acústica Tipo 11 según el decreto 78/1999, es decir que el ruido sea inferior a los 55 dB día y 45 dB noche.

En todos los casos se deberá respetar lo indicado en el Título VII, Capítulo 7 "Protección de la vegetación/zonas verdes" de las presente Normas Urbanísticas, así como lo indicado en el Capítulo 3 del mismo título "Protección de las aguas subterráneas".

En general al menos uno de los recorridos en cada espacio libre estará adaptado a la vigente Normativa y Legislación de accesibilidad y supresión de barreras.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula las manzanas ZV1 a ZV20 del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.

3. RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso predominante:
 - Uso de espacios libres y zonas verdes de carácter público grupos III y IV.
- Usos *compatibles*¹⁸:
 - Usos y servicios públicos.
- Usos prohibidos: Todos los demás

¹⁸ Texto en cursiva según modificación nº2

4. EDIFICABILIDAD Y OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- A. Se admite la construcción de edificaciones destinadas al almacenamiento y guarda de maquinaria y material necesario para el mantenimiento y conservación de los parques. Podrán incluir una pequeña oficina, aseos y zona de descanso del personal empleado en estas tareas. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 1 planta y 4,00 metros lineales hasta el alero contados desde el terreno en contacto con la edificación. En cualquier caso, las edificaciones deberán quedar perfectamente integradas en el ambiente.
- B. La cubierta en ambos casos podrá ser plana o inclinada con pendiente máxima del 30 %.
- C. Elementos necesarios para las infraestructuras urbanas (Centros de transformación, depósitos de agua, tanques de tormenta, instalaciones de pretratamiento, etc.) que deberán quedar perfectamente integrados en el paisaje.
- D. La edificabilidad máxima sobre rasante de cualquier edificación será de 100 m². Las edificaciones deberán quedar perfectamente integradas en el ambiente.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL
OR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

ORDENANZA 11 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS



1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula las parcelas INF-1 a INF 33 y las parcelas PL-1 y PL-2 del presente Plan de Sectorización con determinaciones particulares.

2.- RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso predominante: Para las parcelas INF: Infraestructuras y servicios públicos grupo III. Para las parcelas PL: únicamente punto Limpio, donde los vecinos puedan depositar residuos no aceptables por la recogida ordinaria de basuras, siempre que no impliquen peligrosidad medioambiental, para su posterior recogida por los servicios municipales.
- Usos prohibidos: Todos los demás

3.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

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

La edificación sobre rasante, si la hubiese, ocupará como máximo el 30% de la parcela, con la condición de que la edificación deberá quedar integrada en el entorno sin producir impacto visual negativo.

4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima se fija en 1 planta y 4 metros desde el terreno en contacto con la edificación hasta coronación medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente. La cubierta podrá ser plana o inclinada con una pendiente máxima del 30 %.

5.- EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE

Será la determinada por las condiciones de ocupación y altura máxima en plantas (1 planta)



ORDENANZA 12 RED VIARIA

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula el viario público del presente Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas.

2. CONDICIONES GENERALES

El viario público se regulará por lo dispuesto en el título V, Capítulos 15, 16, 19, 20 y 21 complementariamente por lo dispuesto en el Capítulo I del Título V de las presentes Normas Urbanísticas.

Además, será de obligado cumplimiento toda la Normativa sectorial de aplicación que haya entrado en vigor con posterioridad a la aprobación del PGOU.

El arquitecto, autor del Plan de Sectorización original.

Manuel López-Mateos Ontañón

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

*Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica*



Jaime Alonso Cerrato
Arquitecto Municipal, autor del Texto Refundido



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

CUADRO RESUMEN DE LAS ORDENANZAS

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL TOTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

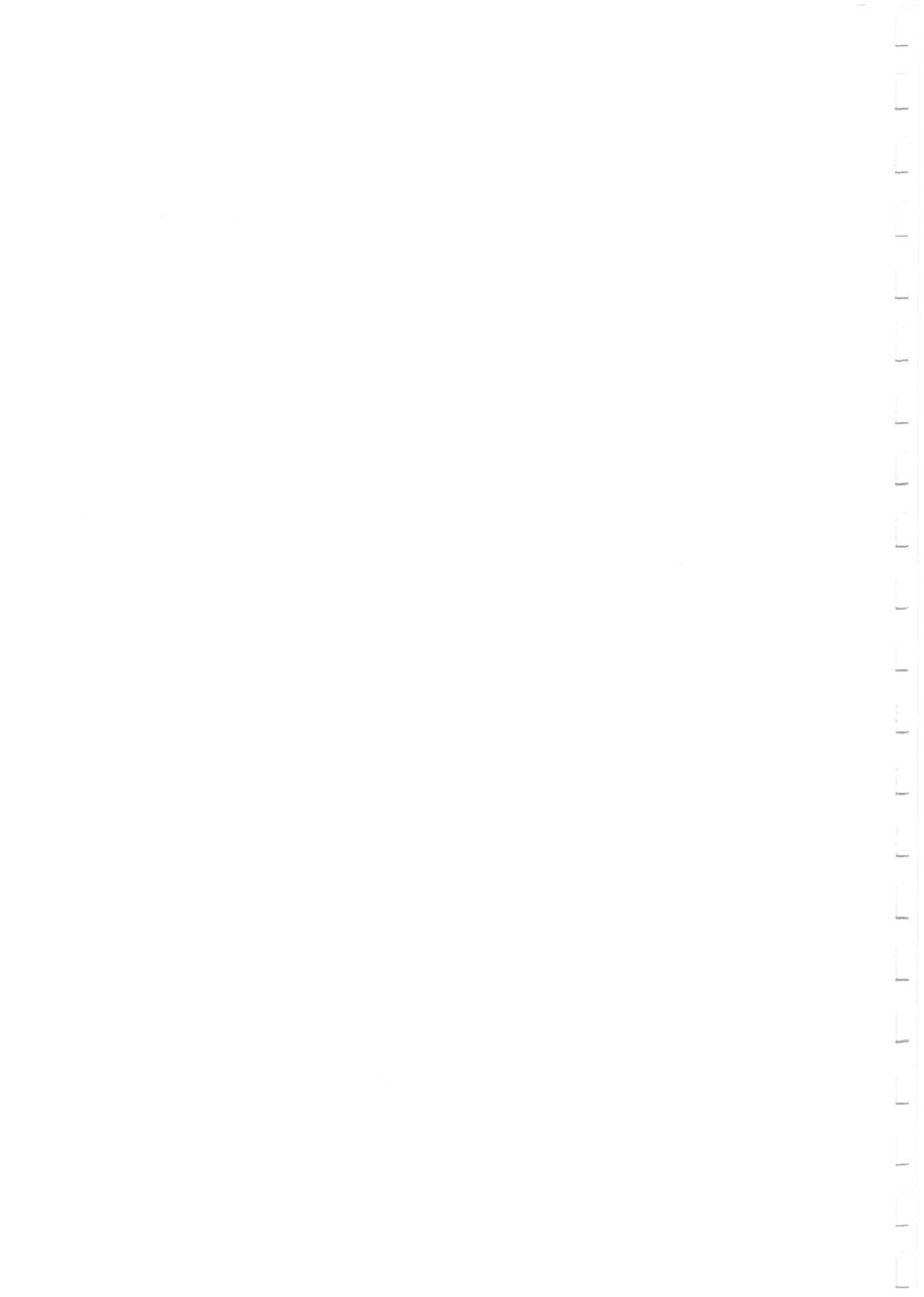


ORDENANZAS		CONDICIONES DE VOLUMEN			CONDICIONES DE PARCELA			CONDICIONES DE POSICIÓN (Retranqueos)	
Denominación	Uso y Tipología	Edificabilidad M ² CM ² S	Nº de Plantas	Altura (M)	Ocupación (%)	Superficie Mínima (M ²)	Fronte Mínimo (M)	Frontal	Lateral
1. Vivienda colectiva/residencial intensiva	Vivienda colectiva en manzana con espacio libre privado	La definida en cuadros de características para cada manzana	V y VII + ático	4,00 m en P.B. y 3,10 cada planta alzada	La definida en cuadros de características para cada manzana	La definida en cuadros para cada parcela	La definida en planos para cada parcela	Alineación a viario. Área de movimiento	Alineación a viario. Área de movimiento
2. Vivienda colectiva/condominio	Vivienda colectiva en manzana con espacio libre privado	La definida en cuadros de características para cada manzana	IV	4,00 m en P.B. y 3,10 cada planta alzada	La definida en cuadros de características para cada manzana	La definida en cuadros para cada parcela	La definida en planos para cada parcela	Alineación a viario. Área de movimiento	Alineación a viario. Área de movimiento
3. Vivienda unifamiliar intensiva	Vivienda unifamiliar en hilera	La definida en cuadros de características para cada manzana	II + BC	4 Y 7	50%	170	7	3	3 o adosada
4. Terciarío/comercial	Comercial y otros. Disposición libre	La definida en cuadros para cada parcela	II	12	70%	La definida en cuadros para cada parcela	La definida en planos para cada parcela	Libre	Libre
5. Dotaciones comunitarias públicas	Dotacional público. Disposición libre	1 M ² /M ²	III	12	70%	2.000	30	Libre	4 o adosada
6. Dotaciones comunitarias públicas/uso deportivo	Deportivo. Disposición libre	La necesaria para el uso	III	12	30%	La definida en cuadros para cada parcela	La definida en planos para cada parcela	Libre	Libre
7. Red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social	Vivienda pública o de integración social	1.881	A regular por Plan Especial						
8. Red supramunicipal infraestructuras	Carreteras y vías públicas	A regular por Plan Especial							
9. Suelo libre de uso público, parque	Espacios libres y zonas verdes								
10. Suelo libre de uso público, jardines y viarios peatonales	Espacios libres y zonas verdes								
11. Infraestructuras y servicios públicas	Centros de transformación y puntos limpios								
12. Red viaria	Vías públicas y estacionamiento								

APROBADO POR EL CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE TECHO
30.8.05
2.9.05
SECRETARÍA GENERAL DE PLANO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO JURÍDICO-NORMATIVO
D.F.P. Resolución 26590 de 28.08.2011

Handwritten signature or mark.

BD



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

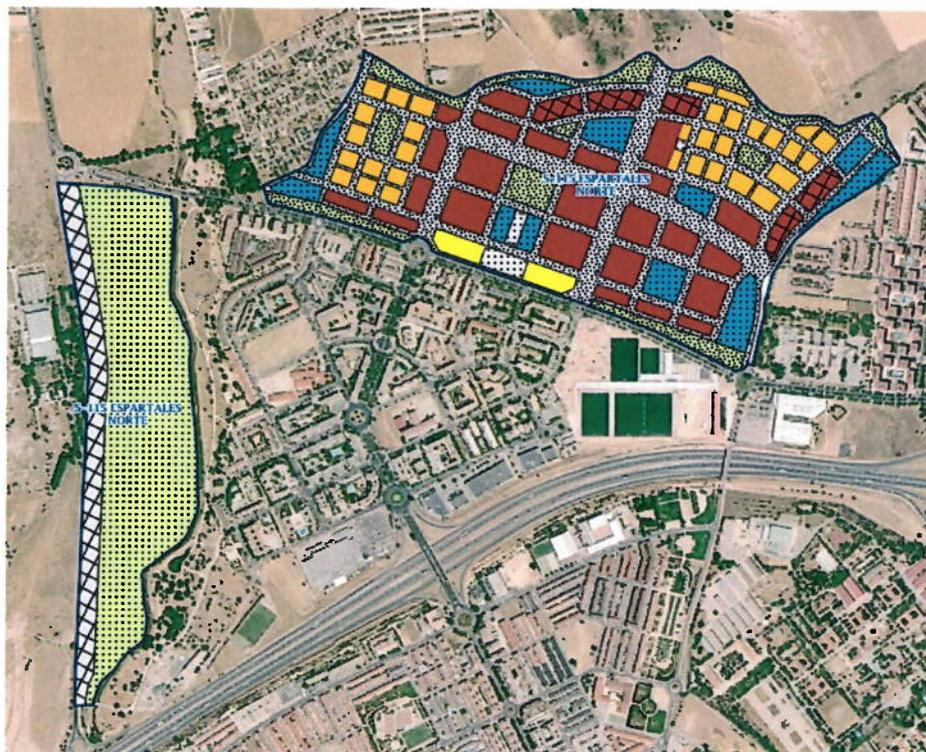
Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



TEXTO REFUNDIDO
DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES
PORMENORIZADAS DEL
SECTOR 115-A
“ESPARTALES NORTE” DE ALCALÁ DE HENARES

Texto refundido conforme a:

- Plan de sectorización aprobado definitivamente el 30-ago-05
- Modificación nº 1 aprobada definitivamente el 23-ene-07
- Modificación nº 2



DOCUMENTO Nº 3
PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos

Junio de 2021



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL TOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica



PLANO I-1 SITUACIÓN
PLANO I-2 RELACION CON PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR
PLANO I-3 ESTADO ACTUAL, TOPOGRAFÍA
PLANO I-4 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
PLANO I-5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. AGUA
PLANO I-6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED SANEAMIENTO
PLANO I-7 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE TELEFONÍA
PLANO I-8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ALUMBRADO
PLANO I-9 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED ELÉCTRICA
PLANO I-10 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE GAS
PLANO I-11 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES VÍAS PECUARIAS

PLANO P-1 ORDENACIÓN
PLANO P-2 TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS
PLANO P-3 PARÁMETROS EDIFICATORIOS
PLANO P-4 CESIONES
PLANO P-5 REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y POLICÍA
PLANO P-6 EJES DE VIARIO
PLANO P-7 NOMENCLATURA DE VIARIO Y SECCIONES
PLANO P-8 SECCIONES TIPO
PLANO P-9 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
PLANO P-10 RED DE SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES
PLANO P-11 RED DE SANEAMIENTO AGUAS FECALES
PLANO P-12 RED DE GAS
PLANO P-13 RED DE BAJA TENSIÓN
PLANO P-14 RED DE MEDIA TENSIÓN
PLANO P-15 RED DE TELECOMUNICACIONES
PLANO P-16 RED DE RIEGO
PLANO P-17 RED DE ALUMBRADO
PLANO P-18 ÁREAS REMITIDAS A DESARROLLO MEDIANTE P.E.
PLANO P-19 CORRECCIONES MEDIOAMBIENTALES



Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE. ALCALÁ DE HENARES.



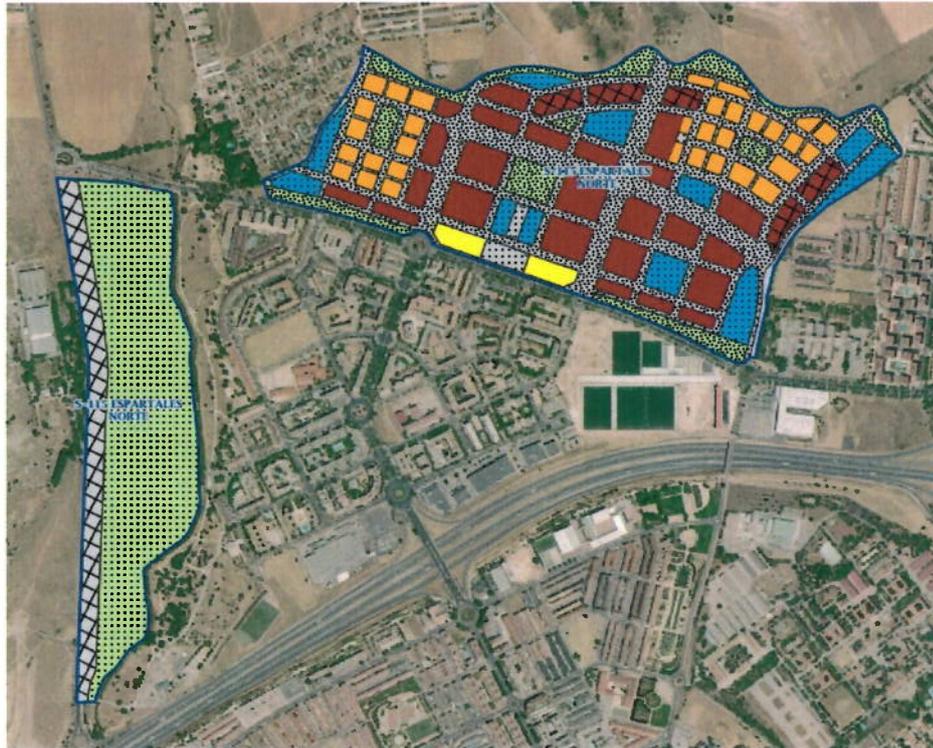
TEXTO REFUNDIDO
DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES
PORMENORIZADAS DEL

SECTOR 115-A

"ESPARTALES NORTE" DE ALCALÁ DE HENARES

Texto refundido conforme a:

- Plan de sectorización aprobado definitivamente el 30-ago-05
- Modificación nº 1 aprobada definitivamente el 23-ene-07
- Modificación nº 2



DOCUMENTO Nº 4
ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMA

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos

Junio de 2021



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE" DE ALCALÁ DE HENARES

INDICE DOCUMENTO Nº 4 ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMA



1 ESTUDIO ECONÓMICO.....	4
1.1 Gastos.....	4
1.1.1 Introducción.....	4
1.1.2 Costes de urbanización y obras civiles.....	5
1.1.3 Costes de indemnizaciones (estimados).....	5
1.1.4 Costes de gestión y financiación del Consorcio.....	5
1.1.5 Valoración para la obtención de espacios libres de Red General.....	5
1.1.6 Costes de obtención del suelo no urbanizado.....	6
1.1.7 Resumen de Costes.....	6
1.2 Ingresos.....	6
1.2.1 Ingresos por enajenación de aprovechamientos.....	6
1.3 Cuenta de ingresos y Gastos.....	7
2 PROGRAMA.....	7

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 20 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

1 ESTUDIO ECONÓMICO.

La gestión y ejecución del Sector 115-A ESPARTALES NORTE de Alcalá de Henares se llevará a cabo por el Consorcio Urbanístico ESPARTALES NORTE.

El sistema de gestión es el de expropiación que se realizará a favor del Consorcio.

Así pues, el Consorcio Urbanístico ESPARTALES NORTE como beneficiario único de la expropiación será el organismo encargado de:

- Redactar el planeamiento necesario y tramitar su aprobación.
- Redactar el proyecto de expropiación, tramitar su aprobación y obtener el suelo.
- Hacer frente a las indemnizaciones derivadas de la expropiación tanto de suelos como de vuelos y cese o traslado de negocios y actividades.
- Redactar los proyectos de urbanización y parcelación y tramitar su aprobación.
- Contratar las obras de urbanización
- Supervisar la correcta ejecución de las mismas
- Poner a disposición de los destinatarios finales el suelo calificado, urbanizado y libre de cargas.

Para ello el Consorcio Urbanístico dispone de autonomía presupuestaria, capacidad de acudir a financiación externa y facultades para contratar la asistencia necesaria tanto técnica como de otro tipo para la realización de las tareas antes indicadas.

Además, podrá proceder a la enajenación de los suelos y aprovechamientos que le correspondan de manera que se consiga el equilibrio final de la operación urbanística en su conjunto.

1.1 GASTOS

(Costes de urbanización interior, de Infraestructuras generales y conexiones exteriores y de indemnizaciones; compensación parcela ISM; gastos de financiación y gestión del Consorcio, costes de obtención de suelo)

1.1.1 Introducción

Se establece esta estimación de costes en base, por una parte, a la experiencia en cuanto a costes de urbanización de otros Consorcios Urbanísticos en actuaciones similares y por otra a los costes estimados para las infraestructuras generales soterramiento de líneas eléctricas y conexiones exteriores

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

EL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE, ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

1.1.2 Costes de urbanización y obras civiles

Urbanización Interior: $684.876 \text{ m}^2 \times 53 \text{ €/m}^2 =$	36.298.428.-€
Parque Equipado SGVE-Q: $299.446 \text{ m}^2 \times 27 \text{ €/m}^2 =$	8.085.042.-€
Soterramiento de líneas y conexiones y actuaciones exteriores =	11.000.000.-€
Conexión futuro colector de Camarma =	6.300.000.-€
Descontaminación de suelos =	2.632.338.-€
Tasas de conexión, agua y vertidos =	4.979.304.-€
Prospección y excavaciones arqueológicas =	2.632.338.-€
Honorarios facultativos =	1.000.000.-€
TOTAL (1) =	72.968.842.-€

1.1.3 Costes de indemnizaciones (estimados)

TOTAL(2) = 1.803.036.-€

1.1.4 Costes de gestión y financiación del Consorcio

TOTAL (3) = 14% s/ 72.968.842 + 1.803.036 = 10.468.063.-€

TOTAL COSTES DE PRODUCCIÓN DEL SUELO (1) + (2) + (3) = 85.239.941.-€

1.1.5 Valoración para la obtención de espacios libres de Red General

Para cuantificar dicha valoración se ha seguido el siguiente procedimiento:

Se ha establecido el aprovechamiento unitario patrimonializable en unidades de uso característico (VPPL), se ha aplicado esa cifra a la superficie (61.042,94 m²) obteniendo las unidades totales de aprovechamiento característico, se ha aplicado el 70% en concordancia con los criterios de la ponencia de valores al tratarse de una Red General.

Posteriormente se ha aplicado el módulo de VPPL adaptado a M²C haciéndose lo mismo para los anejos.

A esa cifra se le ha aplicado el 0,25 para obtener el valor del suelo.

A este valor del suelo se le han deducido los costes de urbanización del mismo, obteniéndose una cifra final de 2.773.233 €.

Valoración= 2.773.233 €.

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

ACCIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL
ALES NORTE. ALCALA DE HENARES.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

1.1.6 Costes de obtención del suelo no urbanizado

Los costes de obtención del suelo no urbanizado serán los que fije en su momento el proyecto de expropiación. Como aproximación y deducido de anteriores experiencias se ha establecido un valor residual del suelo no urbanizado de 58,073 €/m², con lo cual el coste de expropiación del suelo será para el total de la actuación: 984.321,62 m² x 58,073 €/m² = 57.162.110 €

1.1.7 Resumen de Costes

Coste de obtención de suelo no urbanizado.....	57.162.110.-€
Coste de producción del suelo	85.239.941.-€
Valoración espacios libres Red General	2.773.233.-€
TOTAL COSTES.....	145.175.284.-€

1.2 INGRESOS

1.2.1 Ingresos por enajenación de aprovechamientos

Para obtener los ingresos necesarios para el equilibrio de la operación urbanística, el Consorcio Urbanístico Espartales Norte procederá a enajenar los aprovechamientos que le corresponden como beneficiario único de la expropiación, en cada uno de los usos mediante concurso. Para el presente estudio económico se han considerado precios de repercusión de mercado para los usos libres (vivienda libre y terciarios) y los derivados de los módulos vigentes para las viviendas de protección oficial

En el caso de las VPP se ha dividido la superficie construida por el coeficiente 1,26 para obtener la superficie útil sobre la cual se aplica el 20% o el 25% del módulo vigente según se trate de VPPB (antigua VPP<110) o VPPA OC o VPPL (antigua VPP>110). En cuanto a los anejos se han considerado como vinculados 1 plaza de garaje/viv de 25 m² por unidad y 1 trastero/viv. de 6 m². Como no vinculados 1 plaza de garaje/2 viv. de 25 m² por unidad.

Venta de suelo vivienda libre:	80.485 m ² x 481 €/m ²	38.713.285 €
Venta de suelo vivienda VPPL:	186.570 m ² x 1.585,72 €/m ² x 0,25.....	73.961.945 €
Venta de suelo anejos vinculados:	65.627 m ² x 1.585,72 €/m ² x 0,6 x 0,25.....	26.016.610 €
Venta de suelo anejos no vinculados:	26.462 m ² x 1.585,72 €/m ² x 0,6 x 0,25.....	6.294.198 €
Venta de suelo vivienda VPPB.....	54.675 m ² x 1.263,49 €/m ² x 0,20.....	13.816.263 €
Venta de suelo anejos vinculados:	23.653 m ² x 1.263,49 €/m ² x 0,6 x 0,20.....	3.586.240 €
Venta de suelo anejos no vinculados:	9.538 m ² x 1.263,49 €/m ² x 0,6 x 0,20.....	1.446.140 €
Venta de suelo vivienda VPPA OC.....	14.905 m ² x 1.012,41 €/m ² x 0,20.....	3.017.995 €
Venta de suelo anejos vinculados	9.672 m ² x 1.012,41€/m ² x0,6 x 0,20.....	1.175.044 €
Venta de suelo anejos no vinculados	3.900 m ² x 1.012,41 €/m ² x 0,6 x 0,20.....	473.808 €
Venta de suelo comercial en bajos:.....	12.000 m ² x 288 €/m ²	3.456.000 €
Venta de suelo comercial exento:.....	9.000 m ² x 400 €/m ²	3.600.000 €
TOTAL.....	175.512.528 €	
90% Patrimonializable.....	157.961.275 €	

Diligencia.- Ejemplar sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, habiéndose acordado la reiteración de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.G.O.U., comprensivo de las subsanaciones requeridas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2019, y su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 26 de octubre de 2021
El Secretario General del Pleno y de la Asesoría Jurídica

1.3 CUENTA DE INGRESOS Y GASTOS

Total Ingresos	157.961.275 €
Total Gastos	145.175.284 €
Total ingresos menos gastos	12.785.991 €

Con lo que se garantiza la viabilidad de la operación urbanística.

2 PROGRAMA

El presente Plan de Sectorización establece para el Sector 115-A Espartales Norte los siguientes plazos:

1. Plazo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Parcelación y del Proyecto de Expropiación: **8 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.**
2. Plazo de ejecución de la Urbanización, Infraestructuras generales y conexiones: **2 años y medio a partir del inicio de las obras.**

Estos plazos podrán ser prorrogados siempre que en el expediente se justifiquen las razones de dicha prórroga y se argumente razonadamente que la misma no afecta negativamente las previsiones del Plan de Sectorización.

El arquitecto, autor del Plan de Sectorización original.

Manuel López-Mateos Ontañón



Jaime Alonso Cerrato
Arquitecto Municipal, autor del Texto Refundido

