

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

62

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

Participo a Vd. que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2024, adoptó acuerdo sobre el Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria de la parcela sita en la Avenida de Daganzo, número 33, de recuperación de vía pecuaria y de la parcela de espacio de uso y dominio público municipal, de esta ciudad, que dice lo siguiente:

- La Aprobación Definitiva del Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria de la parcela sita en Avenida de Daganzo, número 33, de recuperación de Vía Pecuaria y de la parcela de espacio de uso y dominio público municipal, promovida por la mercantil Promontoria Spain Propco 4, S. L.
- Que se proceda a la publicación del acuerdo sobre Aprobación Definitiva del Plan, que en su caso se adopte, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo su depósito en el Registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo, se publicarán las ordenanzas del Plan Especial en los términos establecidos en el artículo 66 de la LSM.

Asimismo, se procede a la publicación de la normativa del Plan Especial.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN I

MEMORIA DE EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PROPUESTA

Capítulo 1

Descripción general de las obras

1.1. Objetivos del Plan Especial.

El presente Plan Especial tiene por objeto:

- a) La creación de un acceso a la vía pública y de un frente de parcela da parcelas de uso y dominio público con uso de zona verde y vial, superior al mínimo de veinte metros, en la parcela de titularidad privada situada en el Sector 30 A, a través de la parcela 15 A del Sector 30-D, espacio público interpuesto.
La parcela 15 A es de dominio público municipal con uso de espacios de dominio y uso público-zona verde en el Plan Parcial del Sector 30-D. A esta parcela se denominará “la Parcela pública” o “Parcela 15 A”.
La parcela privada a la que se le crea el vial de acceso mediante este Plan Especial se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1, de Alcalá de Henares como Finca Registral número 5.867 y se corresponde con la parcela catastral con referencia 6830509VK6863S0001FR. Está clasificada como suelo urbano, con uso industria exenta. En adelante, “la Parcela” o “la Parcela privada”, indistintamente.
La Parcela está clasificada como suelo urbano y calificada como industria exenta en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. No dispone de un acceso directo a viario público municipal, entre la Parcela y la Avenida de Daganzo se encuentra la Parcela pública como espacio interpuesto.
- b) La restauración del tramo de la vía pecuaria denominada “la Colada de Montesinos” que discurre por parcela 15 A y conecta la parcela con la Avenida de Daganzo empleada como acceso a la Parcela desde, al menos, el año 1955.
La vía pecuaria que constituye dominio público de la Comunidad de Madrid, discurre cruzando la Parcela pública. Dando cumplimiento a la normativa en materia de Vías Pecuarias y las prescripciones del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de

Madrid, cuyo detalle se encuentra en el informe de 22 de abril de 2022, Anexo 5. En adelante, “la vía pecuaria” o “Colada de Montesinos”, indistintamente.

- c) La recuperación ambiental y regeneración de la superficie libre de la Parcela pública de forma acorde a la calificación industrial del Sector 30-D al que pertenece. Parcela pública 15 A, cuya extensión se compensa con la calificación de 1.746,52 m² adicionales como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Especial, a segregarse de la Parcela privada del Sector 30-A, equivalente a la ocupada por la sección del vial de nuevo trazado que la atraviesa.

El Plan Especial de Infraestructuras complementa la ordenación pormenorizada del PGOU en su ámbito, así como las disposiciones del Plan Parcial del Sector 30-D, al discurrir el acceso propuesto y la vía pecuaria a adecuar por la parcela 15 A del mismo.

El Plan Especial tiene como ámbito a la parcela 15 A del Plan Parcial del Sector 30-D, la parcela privada del Sector 30-A, y parte de la sección del vial público municipal de la Avenida de Daganzo, por razón de la conexión del nuevo vial de acceso a la Parcela.

1.2. Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.

La necesidad e interés general del Plan Especial resulta del triple objeto expresado al inicio de esta memoria: (i) dotar de acceso y frente mínimo a la Parcela para que pueda adquirir la condición de solar edificable de acuerdo con el ordenamiento jurídico urbanístico; (ii) la recuperación de la parcela pública mediante su reforestación y tratamiento paisajístico adecuado al uso del Sector al que está enclavada, sin que el nuevo vial de acceso suponga una reducción de su superficie y (iii) la restauración de la Colada de Montesinos empleada como acceso a la Parcela privada, que incluso fue asfaltada en los últimos años.

Se establecerán una serie de medidas compensatorias por la implantación del nuevo acceso en la parcela del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, serán: (i) la calificación de 1.746,52 m² adicionales como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Especial, a segregarse de la parcela lucrativa del Sector 30A para su cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, con idéntica superficie a la ocupada por la calzada del nuevo acceso en la Parcela 15 A y (ii) el establecimiento de la obligación de conservación de la parcela 15 A y la superficie de 1.746,52 m² calificadas como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Especial, como carga real atribuida al titular del pleno dominio de la Parcela privada.

El presente Plan Especial se tramita para mejorar la ordenación pormenorizada del ámbito afectado, proporcionando un acceso adecuado a la parcela en Avenida de Daganzo, número 33 y un frente mínimo de parcela que permita considerarla como solar.

Igualmente se recuperará la Colada de Montesinos en el tramo incluido, adecuando su trazado en el punto de cruce con el nuevo acceso propuesto. El acceso previo a la parcela en Avenida de Daganzo, número 33, se realizaba por la propia vía pecuaria, que actualmente se encuentra asfaltada. Al plantear el nuevo acceso, que solo afecta a la vía pecuaria en un único punto de cruce, recupera el estado original de la misma, reponiendo su trazado con la configuración y condiciones que se establecen en la normativa aplicable: la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento (Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid).

Para la materialización del acceso y la recuperación del trazado original de la vía pecuaria, es necesaria la previa aprobación del Plan Especial de mejora de infraestructuras con su definición, y que determina las condiciones de su ejecución y conservación.

El acceso discurre por la Parcela 15 A, espacio libre de dominio y uso público-zona verde, entroncando en la Avenida de Daganzo, en la que se deberán ejecutar carriles de deceleración y aceleración para la entrada y salida del vial de acceso a la parcela.

Como medida compensatoria por la implantación del acceso en la Parcela pública cederá al Ayuntamiento la superficie de la Parcela privada equivalente a la ocupada por la sección del nuevo vial de acceso en la Parcela pública. La superficie ocupada por el vial de acceso es de 1.930,66 m² de la que hay que deducir la correspondiente al cruzamiento de la vía pecuaria de dominio público autonómico (202,09 m²), resultando una superficie a compensar con la calificación como espacio de dominio y uso público-zona verde de 1.728,57 m², previamente calificados como lucrativos con uso industrial, mediante su segregación de la parcela privada y su cesión al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

La actuación propuesta no minorra las superficies mínimas destinadas a redes locales del Sector 30-D y no se desafecta suelo de dominio público. La superficie arbolada que se invade por el nuevo vial de acceso se compensará incorporando una nueva superficie de ce-

sión con la calificación de espacio de dominio y uso público-zona verde donde se procederá a la plantación del arbolado. En esta parcela de dominio y uso público-zona verde, se plantarán los árboles exigidos para el cumplimiento de la Ley 8/2005 de protección y fomento del arbolado de la Comunidad de Madrid, que excedan el número equivalente a la dotación de plazas de aparcamiento mínimas exigibles a la edificación a implantar en la parcela privada.

1.3. Marco normativo y tramitación del Plan Especial.

1.3.1. Función y contenido del Plan Especial:

El presente Plan Especial se ajusta a la función, contenido sustantivo y documentación establecidos en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“LSM”).

Entre las funciones de los Planes Especiales se encuentra la modificación y mejora de la ordenación pormenorizada establecida previamente por el planeamiento urbanístico, del medio urbano, así como la ampliación de las redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios.

“Artículo 50. *Funciones de los planes especiales.*—1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

- a) Cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.
- b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.
- d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.
- e) Otras que se determinen reglamentariamente (...).

3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial”.

Para conocer el contenido y documentación de los Planes Especiales debemos acudir a los artículos 51 y 52 LSM:

“Art. 51. *Contenido sustantivo.*—1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

- a) Las determinaciones propias del plan que correspondan a su objeto específico, en su función del desarrollo del Plan General.
- b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

Art. 52. *Documentación.*—El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados”.

De esta forma y conforme al artículo 50.1 apartado a) LSM se procede a la redacción del Plan Especial”.

Igualmente, se respeta lo dispuesto en el artículo 69.2 LSM, tras su reforma por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, compensando la pérdida de superficie de zona verde por la ejecución del vial de acceso, con la ce-

sión de la superficie correspondiente en la parcela privada para su destino a espacio de dominio y uso público-zona verde.

“2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares en relación con el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de las redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana”.

1.3.2. Tramitación:

El Plan Especial seguirá la tramitación establecida en los artículos 57 y siguientes de la LSM.

El artículo 59 de la LSM regula la tramitación a seguir por los Planes Parciales y Especiales, cuyo contenido se resume a continuación:

“4. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales de iniciativa particular:

a) El Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

- 1.º Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.
- 2.º Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale.

Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

- 3.º Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

b) Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el número 2***, salvo lo siguiente:

- 1.º La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.
- 2.º De introducirse modificaciones con la aprobación provisional del proyecto del Plan, estas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento”.

Por ello, la aprobación inicial del Plan Especial es competencia de la Junta de Gobierno Local.

El artículo 61 de la LSM, establece los órganos competentes para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento. En su apartado 4 señala al Pleno del Ayuntamiento como órgano competente para la aprobación definitiva de Planes Especiales, en los siguientes términos.

“4. El Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones. Cuando los Planes Parciales modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, se requerirá informe previo de la Comisión de Urbanismo, el cual se emitirá respecto a las cuestiones estrictas de legalidad y a todo lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructura, equipamientos y servicios públicos”.

1.4. Situación y delimitación del ámbito del Plan Especial.

El ámbito del Plan Especial queda delimitado por la parcela privada sita en el Sector 30-A, el tramo la Avenida de Daganzo afectado por el nuevo acceso, y la parcela 15 A del Sector 30-D, espacio interpuesto entre la Avenida de Daganzo y la parcela sita en el Sector 30-A a la que se va a dotar del nuevo acceso a través de la misma.

**Art. 59.2.

b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.

c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.

La parcela privada está clasificada como suelo urbano y calificada como industria exenta, por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. La parcela pública está calificada como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Parcial del Sector 30-D “Casarrubios”.

Se marca en color rojo sobre ortofoto general de Alcalá de Henares, la situación del ámbito del Plan Especial:



Plano de situación

En el siguiente plano se delimita el ámbito del presente Plan Especial delimitado afecto a una superficie total de 37.346,30 m².



1.5. Descripción y características de las infraestructuras.

De acuerdo con lo expuesto, el Plan Especial es el instrumento de ordenación adecuado para plantear la ejecución de un nuevo acceso para la parcela sita en el Sector 30-A, Avenida de Daganzo, número 33, a través de la parcela 15 A del Sector 30-0, espacio de dominio y uso público-zona verde municipal, junto a la dotación de un frente superior al mínimo de 20 metros a espacio público, concretamente a la parcela de dominio y uso público de cesión-zona verde con la que colinda y por la que tiene acceso, para ser considerada como solar, siendo una condición pormenorizada recogida en el planeamiento; la adecuación de la Colada de Montesinos en el tramo que atraviesa la parcela 15 A del Sector 30-D y el nuevo acceso propuesto, reponiendo la vía pecuaria en el resto de la parcela municipal, así como la recuperación paisajística de la parcela 15 A.

1.5.1. Descripción del nuevo acceso:

Se define el nuevo acceso a través de la parcela 15 A hasta la Avenida de Daganzo, con dos viales, uno de entrada y otro de salida, con sus respectivos carriles de salida e incorporación a la Avenida de Daganzo.

Dichos carriles se plantean para la mejora del viario municipal, permitiendo la entrada y salida de la parcela respetando las medidas de seguridad necesarias y una correcta circulación de los vehículos en el acceso propuesto.

El nuevo acceso, además, dotará a la Parcela de un frente mínimo superior a 20 metros lineales considerados y sumados los metros colindantes con las parcelas municipales de dominio y uso público-zona verde y el frente del nuevo vial de acceso, otorgándole la condición de solar, en relación a las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Henares, que en su artículo 6.11.5 de la Ordenanza 12 de Industria Exenta exige un frente mínimo de 20 metros, en relación con el artículo 14.1.a) LSM que exige que las parcelas con condición de solar tengan una parte de dicho frente a la vía pública, según sucede en la parcela privada edificable 30A.

En el siguiente plano de ordenación (O-4) se resumen las distintas actuaciones planteadas por el Plan Especial:



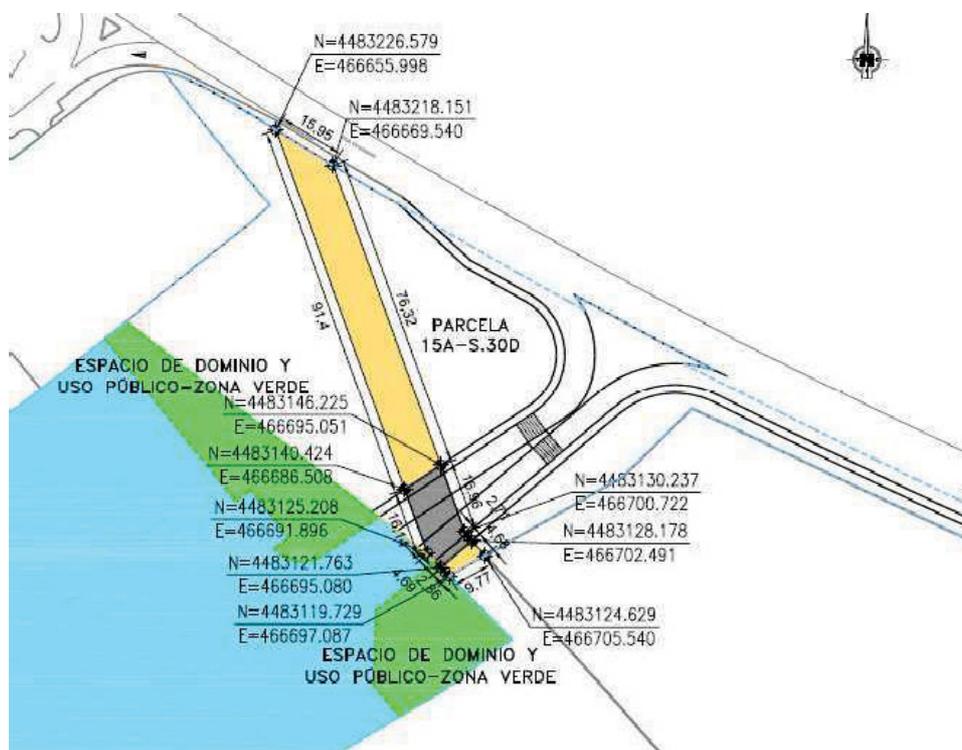
- Grafiado en azul, se encuentra el acceso nuevo propuesto para la parcela privada, que ocupa una superficie de 1.930,66 m² de la parcela 15A del Sector 30-D, y que le concede un frente suficiente a espacio de uso y dominio público para su consideración como solar edificable.

- En amarillo se ha señalado el tramo de la “Colada de Montesinos”, vía pecuaria de la Comunidad de Madrid, que está afectada por el Plan Especial, que se encuentra dentro de la parcela 15A, en una superficie de 1.074,29 m².
Dicha vía pecuaria se encuentra asfaltada en una superficie aproximada de 690,30 m². Se recuperará la superficie de la vía pecuaria que se encuentra dentro del ámbito de la parcela 15 A, adecuando la superficie en la que se cruza con el nuevo acceso a la parcela, que asciende a 202,09 m².
- Se califican 1.728,57 m² como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Especial, a segregarse de la parcela privada, equivalente a la ocupada por la sección del vial de nuevo trazado que la atraviesa. Esta superficie forma parte de la pública objeto de urbanización por el Proyecto de Urbanización que se apruebe para la ejecución material de las obras de urbanización sobre suelo de titularidad pública.
- Para la totalidad de la parcela de dominio y uso público-zona verde, estableciendo una carga real sobre la finca privada a la que se concede el nuevo acceso a la Avenida de Daganzo, para la conservación de la parcela 15 A del Sector 30-D y los 1.728,57 m² de cesión.

La Parcela privada, con una superficie de 27.571,80 m², no será objeto de actuación de urbanización por parte del Plan Especial.

1.5.2. Recuperación de la Colada de Montesinos y adecuación del cruce con el nuevo acceso:

La recuperación de la Colada de Montesinos, en el tramo que atraviesa la parcela 15A del Sector 30-D supone una superficie total de 1.074,29 m². Consistirá en la restauración de la vía pecuaria original en una superficie de 872,20 m² y la adecuación de la misma en el tramo de cruce con el nuevo acceso a la parcela propuesto, en una superficie de 202,09 m².



Actualmente, el tramo de la vía pecuaria que atraviesa la Parcela 15 A se encuentra totalmente asfaltada, con bordillos prefabricados a cada lado. El Proyecto de Urbanización planteará la recuperación de la vía pecuaria con un acabado natural y reconducir el tráfico rodado de acceso a la Parcela por el nuevo vial.

El tramo final de la vía pecuaria coincide en trazado con el acceso planteado. Para asegurar la continuidad de la vía pecuaria se realizará un cruce con los viales se ejecutará con un tratamiento diferencial en color ocre o terrizo.

El trazado de la Colada de Montesinos que discurre por la parcela 15 A se repondrá a su estado original, mientras que el tramo en que cruza el nuevo acceso propuesto respetará las condiciones que se han señalado por el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en informe de 28 de abril de 2022, y que se deberán incorporarse al Proyecto de Urbanización de adecuación del acceso y reposición de la vía pecuaria.

1.5.3. Medidas compensatorias y carga de conservación:

Para compensar la superficie del espacio de dominio público de la Parcela 15 A afectada por la sección del vial de acceso, debe realizarse una cesión de parte de la Parcela privada titularidad del promotor del Plan Especial de una superficie total de 1.728,57 m², situada en la parte frontal y con la calificación por la ordenación de espacio de dominio y uso público-zona verde. De esta forma, no se verán disminuidas las superficies destinadas a redes locales públicas y a espacios libres arbolados en el ámbito, en los términos establecidos por el artículo 36.6 y 69 LSM, este último según la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Los gastos de conservación de la Parcela 15 A y del nuevo vial de acceso situada en aquella se asumirán íntegramente por la propietaria de la Parcela privada.

La obligación de conservación de las obras de urbanización, de la Parcela municipal 15 A, incluyendo también la superficie de 1.728,57 m² originalmente incluidos en la parcela Privada, calificados como de espacio de dominio y uso público-zona verde de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares en este Plan Especial, e incluyendo el vial de acceso, es una obligación de carácter real, vinculada al propietario del pleno dominio de la finca sita en la Avenida de Daganzo, número 33 (Sector 30-A), inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Henares como Finca Registral número 5.867, que se corresponde con la parcela catastral con referencia 6830509VK6863S0001FR. Dicha obligación de conservación se transmitirá en las ulteriores enajenaciones o cesiones de uso que pudieran producirse, en todo caso, junto a la propiedad de la parcela privada, por ser una obligación *propter rem*. Esta obligación será exigible durante el plazo que el Sector 30-D sea mantenido por una Entidad Urbanística de Conservación.

En la parcela se han inventariado un total de 73 ejemplares arbóreos individualizables y un grupo de 4 ejemplares con características equivalentes y que forman un conjunto reconocible de los cuales se han identificado entre ellos 20 cipreses (*Cupressus sempervirens*), 7 pinos (*Cedrus atlántica*), 1 + 1 grupo de 4 de olmos de Siberia (*Ulmus pumila*), 4 plátanos de sombra (*Platanus x hispánica*), 4 falsas acacias (*Robinia pseudoacacia*), 2 chopos-álamos negros (*Populus nigra*), 1 nogal (*Juglans regia*) y 1 olmo común (*Ulmus minar*).

En 54 casos es posible conservar los ejemplares por integración en zonas verdes a proyectar, en la isleta vegetada adyacente a la Avenida de Daganzo o integrada en los laterales del nuevo trazado de la vía pecuaria.

En 12 casos su conservación será posible por trasplante, al tratarse de especies de interés con unas dimensiones o condiciones que facilitan su supervivencia.

En 7 casos la tala se ha propuesto debido a las malas condiciones fitosanitarias, vegetativas o estructurales de los ejemplares.

En 4 casos es inevitable la tala por necesidades del plan, pues se trata de ejemplares no trasplantables que se ubican en el trazado de los nuevos viales y su presencia es incompatible con el uso al tráfico rodado.

Estos 4 ejemplares a eliminar se encuentran dentro de los supuestos de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. A través de la estimación de edad del arbolado y del cálculo de compensación definido en la Ley 8/2005, se define una compensación por tala de arbolado de 74 ejemplares adultos de nueva plantación.

Queda a criterio de los servicios municipales la compensación que, en su caso, proceda por la eliminación de los ejemplares.

Para reducir el crecimiento desbocado de vegetación silvestre se planteará colocar un geotextil-malla anti-hierbas en la primera capa de tierra vegetal.

Se retirará el mobiliario público y reordenará el espacio como una zona verde libre del acceso ordenado, con la definición de ejecución en el Proyecto de Urbanización que se apruebe para la ejecución de este Plan Especial. La propuesta será con plantaciones que se ajusten a la climatología local, sin necesidad de riego y de mantenimiento reducido.

1.5.4. Simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación:

Con la finalidad de agilizar el proceso de edificación se autoriza la ejecución simultánea de las obras de urbanización del Plan Especial con las de edificación de la Parcela privada. En cualquier caso, no se podrá ejercer actividad alguna en la parcela sita en el número 33 de Avenida de Daganzo, hasta la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

1.5.5. Modificación de determinaciones de ordenación pormenorizada:

La parcela privada del Sector 30 A se rige por las condiciones urbanísticas de la ordenanza 12 Industria Exenta, donde se establece una ocupación máxima en parcela de un 50 %.

La calificación como dominio y uso público-zona verde, de una superficie de 1.728,57 m² incluida originalmente en la Parcela privada, con la finalidad de compensar la reducción provocada por el nuevo vial, provoca una menor superficie ocupable en la Parcela privada. Menor superficie ocupable que impide materializar parte de la edificabilidad atribuida en el uso industrial, donde se consume más ocupación que altura por razón de su funcionalidad.

Para mitigar el impacto sobre el contenido del derecho de la propiedad privada, el plan especial incrementa la ocupación en planta del 50 % al 55 %. Determinación de ordenación pormenorizada permitida por el artículo 50.3 LSM.

El incremento de la ocupación en planta resulta congruente y compatible con la ordenación estructurante y territorial, donde no existe una prohibición sobre la modificación de este parámetro, con la que es congruente al no modificar parámetros estructurantes, facilitar materializar la edificabilidad atribuida a la parcela evitando una vinculación singular. Además, la mayor ocupación no afecta a los retranqueos de la parcela, motivo por lo que no existe una afección a las parcelas colindantes situadas en distintos ámbitos de ordenación.

1.6. Cumplimiento de la normativa y afecciones sectoriales.

1.6.1. Documentación del Plan Especial:

Este documento de ordenación urbanística incorpora la documentación requerida por el artículo 52 LSM, por el Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio y por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Además de estas las disposiciones normativas, se han observado las “Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid”, elaboradas por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, este documento agrega los informes, documentos y estudios requeridos por las normas sectoriales afectadas.

1.6.2. Normativa sectorial:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la LSM, tras la aprobación inicial se someterá el expediente a información pública, requiriendo simultáneamente los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.

En cualquier caso, el Plan Especial respeta las distintas normas sectoriales que le afectan. A continuación, se detalla la esencial para una posterior justificación del cumplimiento normativo:

Evaluación Ambiental:

- Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 4/2014, de 22 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Vías pecuarias:

- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Carreteras:

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible (PIMUS) de Alcalá de Henares.

Evaluación del cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia:

- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

Supresión de barreras arquitectónicas:

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Decreto 13/2007 de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por la que se aprueba “el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas”.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

1.6.3. Estudio de tráfico:

Por el objeto del presente Plan Especial, se acompaña estudio de tráfico sobre el nuevo acceso propuesto para la parcela sita en Avenida de Daganzo, número 33, de Alcalá de Henares, redactado por la empresa Vectio Traffic Engineering, S. L., y firmado por un equipo de ingenieros y técnicos especializados.

El estudio de tráfico concluye que el nuevo acceso es perfectamente compatible con el entorno donde se encuentra, sin provocar una afección significativa a la Avenida de Daganzo y a los viarios dentro del área de influencia de la Parcela. Se adjunta como Anexo 4.

1.6.4. Informe de vías pecuarias:

Con carácter previo a la redacción del presente Plan Especial, se solicitó informe al Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid sobre la posible implantación del acceso propuesto con recuperación de la vía pecuaria (Colada de Montesinos), emitido el 28 de abril de 2022, siendo favorable a dicho acceso siempre que se cumplan las condiciones establecidas en dicho informe, Anexo 5.

1.7. Normas del plan especial.

Se desarrollan las Normas del Plan Especial, que tendrán por objeto regular las condiciones en las que se ejecutará el nuevo acceso y la recuperación de la vía pecuaria, así como las cargas que se asumen por la promotora y propietaria de la parcela privada a la que se dota de acceso.

«Artículo 1. *Ámbito y características.*—1. El ámbito de aplicación de estas Normas es el del propio Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria, formado por:

- La parcela privada del Sector 30-A colindante con la parcela 15 A del Sector 30-0. Parcela clasificada como suelo urbano y calificada como clave 12-industria exenta en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.
- La parcela 15 A del Sector 30-0, propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, y calificada como espacio libre de destino y uso público por el Plan Parcial del Sector 30-0.
- Parte de la superficie de la Avenida de Daganzo afectada por el nuevo acceso, propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, calificada como vial público.

2. A la ordenación de la parcela privada del Sector 30-A se le dota de un nuevo acceso y un frente a parcela tanto a vía pública como a espacio de dominio y uso público-zona verde suficiente para ser considerada parcela edificable. Además, incorpora como medida compensatoria la cesión de espacio arbolado con la calificación de red local pública, equivalente a la superficie de la parcela ocupada por el vial de acceso.

3. La parcela 15 A del Sector 30-0 mantiene la calificación de espacios libres de destino y uso público, implantándose en la parte de su superficie delimitada en el Plan Especial, 1.930,66 m², el nuevo acceso a la parcela privada sita en el Sector 30-A, Avenida de Daganzo, número 33.

4. La parcela 15 A del Sector 30-0 se encuentra atravesada por la Colada de Montesinos, vía pecuaria de la Comunidad de Madrid, que constituye una red supramunicipal titularidad de la Comunidad de Madrid.

La superficie de vía pecuaria incluida dentro del Plan Especial será restituida y adecuado en su cruce con el nuevo acceso a la parcela privada, según las características establecidas en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *Aplicación supletoria.*—En lo no previsto por las presentes normas, serán de aplicación supletoria las Normas del Plan Parcial del Sector 30-D “Casarrubios” y las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Art. 3. *Obras admisibles.*—En la parcela, destinada a espacios libres públicos (zona verde), se permitirán las obras establecidas en el artículo 4.3.1 de las Normas del Plan Parcial del Sector 30-D, y supletoriamente las establecidas en el artículo 5.14.3 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Art. 4. *Obras a ejecutar.*—1. Para la ejecución del Plan Especial se implantará un nuevo acceso a la parcela privada sita en el Sector 30-A, a través de la parcela 15 A del Sector 30-D, formado por dos viales, uno de entrada y otro de salida, a la Avenida de Daganzo, número 33.

2. Se tendrá que ejecutar la reposición de la vía pecuaria “Colada de Montesinos” que atraviesa la parcela de espacios libres, con la adecuación del tramo que cruza el nuevo acceso a ejecutar, en las condiciones determinadas por el Reglamento y la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

3. En todo caso, el acondicionamiento del dominio público pecuario se detallará en una separata específica incluida dentro del Proyecto de Urbanización y que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se debe asegurar la continuidad de la vía pecuaria (compatibilizándola con la normativa en materia de accesibilidad peatonal).
- b) Que los cruces de viales con la vía pecuaria se ejecutarán con un tratamiento diferencial en color ocre o terrizo. En la zona de cruce de la calzada con la vía pecuaria, esta se situará sobre un reductor de velocidad de sección transversal trapezoidal (paso sobreelevado), con la zona sobreelevada, a la misma cota que la actual de la vía pecuaria, y de anchura la misma que tiene en la Orden y dos rampas a los lados.
- c) El pavimento de la vía pecuaria en el paso sobreelevado será del tipo adoquinado de piedra natural, hormigón impreso, u otros materiales no asfálticos, de color terrizo. Asegurando la continuidad de la vía pecuaria, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos complementarios y compatibles. Compatibilizándola con la normativa en materia de accesibilidad peatonal.
- d) La calzada en la zona de cruce deberá estar diferenciada y contar con señalización tanto horizontal como vertical de “Paso de Ganado” en la forma prevista en la legislación de seguridad vial y el Código de Circulación. Además, en los casos necesarios y por motivos de seguridad, deberán instalarse bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la intersección de la carretera con la vía pecuaria.
- e) En lo relativo a la señalización específica de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se dispondrán 2 señales dobles, con el texto “Vía pecuaria paso habilitado” a ambos lados del cruce. Cada dupla de señales se fijará a un solo poste, que a su vez se atendrá al formato Artículo 14 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
- f) En lo relativo a la señalización específica de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se dispondrán 2 señales dobles a la entrada y salida del ámbito.

Cada dupla de señales se fijará a un solo poste, que a su vez se atenderá al formato Artículo 14 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

- g) Deberán quedar perfectamente delimitados los límites del dominio público pecuario con el ámbito de actuación. No se ampliará ni disminuirá el ancho de la vía pecuaria.

Finalizada la actuación se procederá a dejar la superficie de dominio público pecuario en las debidas condiciones, retirando todos los materiales empleados o generados en la actuación, quedando totalmente prohibido abandonar residuos, debiendo depositarlos en contenedores o vertederos señalados al efecto.

El solicitante se hace responsable de los posibles daños y/o perjuicios a las personas o bienes que pudieran resultar de la obra sobre la vía pecuaria objeto de la presente autorización.

Durante la ejecución y posteriormente a las obras autorizadas el solicitante garantizará los usos permitidos en la vía pecuaria por la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y su Reglamento.

4. Como medida compensatoria por la implantación del acceso en la Parcela pública 15 A se cederá al Ayuntamiento parte de la superficie de la parcela privada, identificada como finca Registra/número 5.867 del Registro de la Propiedad 1 de Alcalá de Henares y que se corresponde con la parcela catastral con referencia 6830509VK686350001FR. La superficie objeto de cesión libre y gratuita será la equivalente a la ocupada por la sección del nuevo vial de acceso en la parcela pública 15A. La ejecución de esta medida compensatoria será condición para la concesión de título habilitante del funcionamiento de la actividad a desarrollar en la parcela privada.

La superficie de la parcela de espacio público ocupada por el vial de acceso es de 1.728,57 m². Espacio que se debe compensar mediante la cesión libre y gratuita de la superficie arbolada, inicialmente perteneciente a la Parcela privada titularidad del promotor del Plan Especial, para su destino a espacio de dominio y uso público - zona verde de titularidad municipal.

5. El Proyecto de Urbanización de las obras respetará lo dispuesto en el artículo 4.2.32 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Art. 5. *Carga de conservación de las obras y del espacio libre público.*—Los gastos de conservación de la Parcela 15 A y del nuevo vial de acceso situada en aquella se asumirán íntegramente por la propietaria de la Parcela privada.

La obligación de conservación de la Parcela 15 A, incluyendo también la superficie de 1.728,57 m² originalmente pertenecientes a la parcela Privada del Sector 30A, calificados como de espacio de dominio y uso público-zona verde de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares en este Plan Especial y el vial de acceso es una obligación de carácter real, vinculada al propietario del pleno dominio de la finca sita en la Avenida de Daganzo, número 33 (Sector 30-A), inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Henares como Finca Registra/número 5.867, que se corresponde con la parcela catastral con referencia 6830509VK6863S0001FR. Esta obligación será exigible durante el plazo que el Sector 30-D sea mantenido por la Entidad Urbanística de Conservación.

Art. 6. *Posibilidad de ejecutar las obras de urbanización y edificación de manera simultánea.*—Se prevé la posibilidad de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización previstas en este Plan Especial, y el correspondiente Proyecto de Urbanización, y las obras de edificación en la parcela privada sita en el Sector 30-A a la que se dota de nuevo acceso.

Art. 7. *Cumplimiento de la normativa de accesibilidad.*—En el proyecto de urbanización que ejecute las determinaciones del presente Plan Especial se definirán las medidas constructivas y técnicas necesarias para garantizar la accesibilidad de los viales propuestos, dando cumplimiento a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y en concreto a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

Art. 8. *Condiciones particulares en zonas verdes.*—1. El Proyecto de Urbanización justificará la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático.

2. Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadas se realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más autosostenible que sea posible.

3. En la parcela de dominio y uso público-zona verde cedida, se plantarán los árboles exigidos para el cumplimiento de la Ley 8/2005 de protección y fomento del arbolado

de la Comunidad de Madrid que excedan del número equivalente a la dotación de plazas de aparcamiento mínimas exigibles a la edificación a construir en la Parcela privada.

Art. 9. Ocupación máxima en la Parcela Privada (Sector 30A).—La edificación de la Parcela deberá podrá una ocupación máxima sobre rasante de un cincuenta y cinco por ciento (55 %) de su superficie.

En situación de bajo rasante, se podrá ocupar cualquier porción de la Parcela privada siempre que se destine a garajes e instalaciones necesarias para funcionamiento del edificio o elementos auxiliares.

Art. 10. Edificabilidad neta de la Parcela privada del Sector 30A.—La edificabilidad de la Parcela privada del Sector 30A antes de la cesión de 1.728,57 m² calificados como de espacio de dominio y uso público-zona verde de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares en este Plan Especial es de 21.988,74 m², resultado de multiplicar por el coeficiente de edificabilidad neta de 0,75 m²/m² de edificabilidad su superficie total de 29.318,32 m².

Descontados de la Parcela privada los 1.728,57 m² calificados como de espacio de dominio y uso público-zona verde de cesión gratuita, resulta una superficie neta de parcela de 27.589,75 m² para los que se mantiene la edificabilidad originaria de 21.988,74 m², resultando un coeficiente de edificabilidad neto de parcela de 0,796989. Manteniéndose la edificabilidad del ámbito homogéneo al que pertenece la Parcela privada».

1.8. Replanteo.

El nuevo vial de acceso a la parcela del sector 30-A se adecuará a las rasantes existentes de la Avenida de Daganzo, tanto en el carril de entrada (603,93-604,35 aprox.), como en la incorporación (601,3 – 603,20 aprox.). La Avenida de Daganzo tiene una ligera pendiente de oeste a este. En el interior de la parcela 15 A del sector 30-D, la pendiente de la nueva vialidad se adecuará a las rasantes existentes.

En la conexión de la parcela, se coordinará con la nueva rasante de la implantación interior de la parcela que coincidirá aproximadamente con la rasante actual (603,10).

1.9. Construcción y montaje.

Para dar continuidad a la Avenida de Daganzo y en función de los ensayos que se realizarán al terreno existente, se ejecutará un doble vial separado por una mediana, que en la parte más próxima a la Avenida de Daganzo tendrá un tratamiento de zona ajardinada y en la zona de acceso a la parcela privada del sector 30-A, será con un tratamiento de adoquín debido al cruce con la vía pecuaria existente.

Ambos viales tendrán un ancho de 5 metros y aceras de 2 metros, para dar continuidad a la circulación peatonal, formalizándose el paso de peatones al final de la medianera ajardinada. El nuevo acerado será de las mismas características que el existente en la Avenida de Daganzo.

Durante la fase de ejecución de los viales, será necesario realizar cortes en uno de los viales de la Avenida de Daganzo, para permitir realizar los acuerdos entre la pavimentación existente y la nueva.

Se instalará toda aquella señalización viaria necesaria para el nuevo acceso, tanto en el vial de entrada, como en el de salida, de acuerdo a las normas de viabilidad y en coordinación con el departamento de vialidad municipal.

Capítulo 2

Programa de ejecución y estudio económico financiero

2.1. Plazos de ejecución.

La ejecución de la ordenación y determinaciones del Plan Especial corresponderá al propietario de la Parcela privada a la que da servicio el vial.

La gestión del Plan Especial se realizará por medio de convenio urbanístico de ejecución de planeamiento y un Proyecto de Urbanización.

En el Proyecto de Urbanización se detallarán las obras de urbanización, en su condición de instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material. El Proyecto de Urbanización se presentará en un plazo máximo de tres (3) meses tras la aprobación inicial del Plan Especial.

Las condiciones de ejecución se definirán en convenio urbanístico de ejecución de planeamiento, a suscribir entre el propietario de la Parcela Privada y el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Convenio de ejecución cuya naturaleza responde al contenido y fi-

nalidad definidos en el artículo 244, letra b) LSM y tramitará mediante el procedimiento descrito en el artículo 247 LSM.

De acuerdo con el epígrafe 2, del artículo 247 LSM, se incluirá el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia del procedimiento de aprobación inicial del Plan Especial de Infraestructuras Viarias que ejecuta, sustituyendo esta información pública a la prevista en el artículo 247.1 LSM. Se incluye el texto íntegro del convenio como Anexo 6.

En atención al artículo 80.2 c) LSM, el Proyecto de Urbanización que se encargará de ejecutar las determinaciones del presente Plan Especial se podrá tramitar simultáneamente al mismo.

Los 1.728,57 m² originalmente pertenecientes a la parcela Privada 30A, calificados como de espacio de dominio y uso público-zona verde de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares en este Plan Especial se segregarán de la parcela privada por cualquier instrumento de gestión urbanística o título urbanístico habilitante, preferentemente se realizará mediante licencia de segregación. Producida la segregación se cederá esta superficie al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El Plan Especial se ejecutará en una única etapa que tendrá una duración de doce (12) meses desde la fecha de inicio de las obras autorizadas en el Proyecto de Urbanización que resulte aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

2.2. Valoración de las obras.

Las obras de urbanización tendrán un coste estimado por capítulos de:

| CONCEPTO | | MEDICIÓN | | PRECIO SEGÚN RATIOS | | PRESUPUESTO ESTIMADO |
|-----------------------------|---------------|----------|-------|---------------------|------|----------------------|
| Desbroce+ excavación tierra | | 8000 | m2 | 3,5 | €/m2 | 28.000,00 € |
| Demolición calzada/acera | | 720,5 | m2 | 7,4 | €/m2 | 5.331,70 € |
| Retirada mob urbano | | 14 | ud | 350 | €/ud | 4.900,00 € |
| Transpl ante arboles | | 20 | ud | 200 | €/ud | 4.000,00 € |
| Movimiento de tierras | Acera Calzada | 599,29 | m2 | 2,4 | €/m2 | 1.438,30 € |
| | Via pecuaria | 1480,7 | m2 m2 | 12 | €/m2 | 17.768,40 € |
| | | 545,48 | | 4,8 | €/m2 | 2.618,30 € |
| Muro de contención | | 80 | mL | 125 | €/mL | 10.000,00 € |
| Nueva red alumbrado | | 10 | ud | 1500 | €/ud | 15.000,00 € |
| Nueva red pluviales | | 200 | mL | 150 | €/mL | 30.000,00 € |
| Acometida pluviales | | 80 | mL | 80 | €/mL | 6.400,00 € |
| Protección servicios | | 200 | m2 | 24 | €/m2 | 4.800,00 € |
| Pavimentación | Acera Calzada | 599,29 | m2 | 30 | €/m2 | 17.978,70 € |
| | Via pecuaria | 1480,70 | m2 m2 | 45 | €/m2 | 66.631,50 € |
| | | 545,48 | | 15 | €/m2 | 8.182,20 € |
| Control de calidad | | | | 1,00% | | 2.230,49 € |
| Gestión de residuos | | | | 2,00% | | 3.945,59 € |
| SyS | | | | 1,50% | | 3.345,74 € |
| TOTAL PEM | | | | | | 232.570,92 € |

El resumen de los costes asociados al presente Plan Especial es el siguiente:

| CONCEPTO | IMPORTE |
|--|---------------------|
| Coste de Ejecución de las Obras | 232.570,92 € |
| Proyecto de Urbanización | 9.000,00 € |
| Dirección Facultativa de las Obras | 11.300,00 € |
| Estudio geotécnico | 16.986,00 € |
| Estudio de arbolado | 1.910,00 € |
| Estudio de sostenibilidad y viabilidad económica | 1.500,00 € |
| Documento Ambiental Estratégico | 19.100,00 € |
| Estudio de tráfico | 20.197,00 € |
| Redacción Plan Especial | 20.250,00 € |
| TOTAL | 332.813,92 € |

2.3. Prestación de garantía para asegurar la ejecución de las obras de urbanización.

Con la finalidad de asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización para el desarrollo del presente Plan Especial, se entregará por la promotora al Ayuntamiento aval por cuantía equivalente al 100 % del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización reflejadas en el proyecto de urbanización que se apruebe definitivamente.

2.4. Estimación total de costes del plan especial. Informe de sostenibilidad y viabilidad económica.

Se aporta estudio de viabilidad económica de acuerdo con lo requerido por el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Anexo 3.

De este estudio resulta la viabilidad económica de la actuación propuesta por este documento.

Según resulta del estudio de sostenibilidad económica realizado, la actuación sólo genera ingresos para las arcas municipales, por lo que se puede concluir que, desde el punto de vista económico, la actuación genera beneficios económicos para el Ayuntamiento. Anexo 3.

Capítulo 3

Memoria abreviada de Impacto Normativo

En cumplimiento del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, en su artículo 3, se acompaña la presente memoria de análisis de impacto normativo de manera abreviada. Se presenta abreviadamente por no apreciarse impactos importantes en ninguno de los ámbitos analizados por la misma.

No se aprecian impactos normativos relevantes, con la futura aprobación de este instrumento de ordenación urbanística, sólo adecua el acceso a una parcela a través del espacio de dominio y uso público-zona verde interpuesto, con restauración de la vía pecuaria que lo cruza y los espacios libres colindantes, sin que afecte a otra normativa.

Se adjunta ficha resumen de la presente memoria de impacto normativo:

| DATOS GENERALES | | | |
|--|--|-------|-----------------|
| Órgano proponente | INICIATIVA PARTICULAR | FECHA | FEBRERO DE 2023 |
| Tipo de disposición | Plan Especial de Infraestructuras | | |
| Título de la disposición | Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria de la Parcela sita en Avenida de Daganzo Nº 33, de Recuperación de Vía Pecuaria y de la Parcela de Espacio de Uso y Dominio-Zona Verde Público Municipal. | | |
| Tipo de Memoria | Abreviada | | |
| 1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA | | | |
| Situación que se regula | Dotar de un nuevo acceso a parcela privada a través de espacio libre municipal interpuesto a la Avenida de Daganzo nº 33, eliminando y recuperando el tramo de la vía pecuaria que se estaba utilizando como | | |
| Objetivos que se persiguen | Dotar de un acceso adecuado a la parcela privada sita en el Sector 30-A, así como un frente mínimo de a parcelas de uso y dominio público de titularidad municipal. Recuperar la Colada de Montesinos en el tramo utilizado como acceso actualmente por la parcela privada. Adecuación paisajística de la parcela 15 A, con medidas compensatorias | | |
| Principales alternativas consideradas | NO existe otro instrumento de planeamiento más adecuado para la implantación del nuevo acceso a la parcela, y la adecuación de la vía pecuaria. Las otras propuestas de acceso contempladas provocaban graves problemas para la circulación viaria en el Sector 30-D. | | |
| 2. CONTENIDO | | | |
| Estructura de la propuesta | Definición del nuevo acceso propuesto para la parcela privada por Avenida de Daganzo nº 33. Recuperación del trazado de la Colada de Montesinos que se ha utilizado como acceso rodado, actualmente asfaltada, y ajardinamiento de la parcela de espacios libres municipal. | | |
| 3. ANÁLISIS JURÍDICO | | | |
| Normas afectadas | Plano de calificación del Plan Parcial de Sector 30-D y Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. | | |
| 4. ANÁLISIS DE IMPACTOS | | | |
| Impacto competencia | Título Competencia 1: Artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid. | | |
| Impacto presupuestario | Positivo. | | |
| Impacto Económico | Mejora del acceso a parcela privada industrial, concediendo la condición de solar a la misma, y permitiendo su explotación. | | |
| Impacto de Género | No existe impacto en materia de género, ni de orientación sexual, identidad o expresión de género. | | |
| Impacto para la Infancia, Adolescencia y Familia | No existe impacto para la infancia, la adolescencia o la familia. | | |
| Impacto en Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas | El impacto para la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas se considera positivo. | | |
| Simplificación de procedimientos | No supone una incorporación de cargas administrativas. No supone simplificación de procedimientos. | | |

3.1. Oportunidad de la propuesta normativa.

El Plan Especial tiene como objetivo dotar de un acceso adecuado a la parcela privada, situada en el Sector 30-A, y que actualmente cuenta con acceso a la Avenida de Daganzo, número 33, a través de la Colada de Montesinos, vía pecuaria de la Comunidad de Madrid, que actualmente se encuentra asfaltada.

Junto a la necesidad de recuperar la vía pecuaria, se requiere plantear un nuevo y más adecuado acceso a la parcela privada, sita en Avenida de Daganzo, número 33, para dotar a la misma de un acceso rodado a la vía pública y con un frente mínimo de 20 metros a parcelas municipales de uso y dominio público, para adquirir la condición de solar en los términos establecidos por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. Dicho acceso se ejecutará en la parcela 15-A del Sector 30-D, calificada como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Parcial del Sector 30-D “Casarrubios”, de titularidad municipal.

Igualmente, se establecerán una serie de medidas compensatorias por la implantación del nuevo acceso en la parcela del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, como la cesión y ejecución de nuevas zonas ajardinadas y arbolado en contacto con la Parcela pública preexistente, o el establecimiento de una carga de conservación de la parcela 15-A para la propiedad de la Parcela privada a la que se concede el acceso propuesto.

3.2. Contenido de la propuesta normativa.

El objeto del presente Plan Especial es la adecuación del acceso a la vía pública de la parcela sita en Avenida de Daganzo, número 33, de Alcalá de Henares, clasificada como suelo urbano y calificada como industria exenta en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, y la cual cuenta con su acceso a la Avenida de Daganzo a través de la Colada de Montesinos.

La Parcela no es colindante ni tiene acceso directo a viario público municipal, la Avenida de Daganzo. Entre la Parcela y la Avenida de Daganzo se encuentra un espacio interpuesto, la parcela municipal 15A del Plan Parcial del Sector 30-D del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. Esta parcela tiene el uso de zona de espacio de dominio y uso público-zona verde en el Plan Parcial del Sector 30-D.

Con el objetivo de adecuar dicho acceso este Plan Especial, de acuerdo con la normativa de vías pecuarias, Plan General de Alcalá de Henares y restante normativa urbanística, se procede a ordenar el nuevo acceso, restaurar la vía pecuaria y adecuar su cruce. Nuevo acceso que discurre por la parcela 15A del Plan Parcial del Sector 30-D que también se adecuará mediante su ajardinamiento.

El resto del contenido de la propuesta se encuentra desarrollado en la página 21 y siguientes de esta Memoria.

3.3. Análisis jurídico.

El Plan Especial afecta a la parcela privada sita en el Sector 30-A del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, clasificada como suelo urbano y con uso industria exenta, a la parcela 15A del Sector 30-D, del Plan Parcial del Sector 30-D del Polígono Industrial “Casarrubios”, aprobado definitivamente en 1991, y a la Avenida de Daganzo.

La parcela 15A, definida por el Proyecto de Compensación del sector aprobado definitivamente el 17 de noviembre de 1998, tiene uso de espacio de dominio y uso público-zona verde, cuyo pleno dominio pertenece al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El presente Plan Especial no deroga normativa alguna, modificando el plano de calificación del Sector 30-D para implantar el nuevo acceso a la vía pública a través de la parcela 15 A del Sector 30-D, y estableciendo una serie de normas para su correcta ejecución con las medidas compensatorias y de conservación pertinentes por la ejecución del nuevo acceso.

El presente Plan Especial se ajusta a la función, contenido sustantivo y documentación establecidos en los artículos 50, 51 y 52 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“LSM”).

Entre las funciones de los Planes Especiales se encuentra la modificación y mejora de la ordenación pormenorizada establecida previamente por el planeamiento urbanístico, del medio urbano, así como la ampliación de las redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios.

“Artículo 50. *Funciones de los planes especiales.*—1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

- a) Cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.
- b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.
- d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.
- e) Otras que se determinen reglamentariamente (...).

3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial”.

Los Planes Especiales, como el resto de instrumentos de planeamiento, son disposiciones de carácter general, tienen rango de reglamento, aunque están limitados por las disposiciones del Plan General en cuanto a la ordenación estructurante, que no pueden alterar.

3.4. Tramitación.

El Plan Especial seguirá la tramitación establecida en los artículos 57 y siguientes de la LSM. Dicha tramitación ya se ha expuesto en las páginas 25 y 26 de esta Memoria, por lo que nos remitimos a dicha exposición previa.

3.5. Impacto competencial.

La aprobación del Plan Especial es una competencia propia del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por pertenecer a las competencias propias de los municipios el planeamiento de los mismos, según establece el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En concreto, la competencia para aprobar definitivamente el Plan Especial corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en aplicación del artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, por contar este municipio con una población cercana a los 200.000 habitantes:

“4. El Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones. Cuando los Planes Parciales modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, se requerirá informe previo de la Comisión de Urbanismo, el cual se emitirá respecto a las cuestiones estrictas de legalidad y a todo lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructura, equipamientos y servicios públicos”.

La competencia del Pleno para aprobar los Planes Parciales y Especiales no es de nuevo ejercicio y tampoco existen antecedentes de conflicto competencial al respecto.

3.6. Impacto económico/presupuestario.

La aprobación del presente Plan Especial otorgará un acceso adecuado a la parcela privada, dotando a la misma de la condición de solar, permitiendo su futura explotación de acuerdo a la normativa urbanística vigente.

Con la condición de solar, se podrán solicitar las licencias de edificación y actividad oportunas para desarrollar los usos permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana en la misma.

Al establecer la carga de conservar la parcela de dominio y uso público-zona verde, por el que discurre el nuevo acceso a la parcela privada, se evita cualquier impacto presupuestario para el Ayuntamiento de Alcalá de Henares o la Entidad Urbanística de Conservación.

Se prevé un impacto económico positivo y el impacto para el presupuesto municipal es igualmente positivo. La evaluación de la viabilidad económica y de la sostenibilidad económica de la actuación para las haciendas públicas se acredita mediante los informes adjuntos a la memoria del Plan Especial como Anexo 3.

3.7. Impacto por razón de género y orientación sexual.

Debido al objeto del presente Plan Especial, no existe impacto en materia de género, ni de orientación sexual, identidad o expresión de género, ya que no contiene disposiciones que afecten a la igualdad entre hombres y mujeres, ni referidas a la población LGTBI+, respetándose las disposiciones normativas contenidas en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

El Plan Especial se limita a implantar un nuevo acceso a parcela privada, a través de un espacio libre de dominio y uso público-zona verde, circunstancia que altera de ninguna manera la situación previa de igualdad entre hombres y mujeres.

Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han valorado las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. El objetivo final del Plan Especial es implantar el nuevo acceso y recuperar el tramo de la Colada de Montesinos que se utilizaba como acceso previamente, de forma que la Administración y ciudadanía se pueda beneficiar de ese nuevo viario, más adecuado para el acceso seguro a la parcela privada.

Además, se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

Durante la tramitación, se ha revisado la redacción de la propuesta normativa para garantizar el uso de lenguaje inclusivo y no sexista.

Se considera que el impacto de género del Plan Especial es nulo, no siendo relevante en materia de género y quedando exenta de la realización del análisis de impacto de género.

3.8. Impacto para la infancia, la adolescencia y la familia.

Tras el análisis de la normativa relativa a la infancia, la adolescencia y la familia (Ley Orgánica 1/1996, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y Ley 40/2003, de Protección a las Familias Numerosas), se considera que el Plan Especial no tiene ningún impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

3.9. Impacto en accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad de los viales propuestos serán definidas y analizadas en el proyecto de urbanización que se presente.

Se ha tenido en cuenta el impacto en materia de accesibilidad universal, lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, y el resto de normativa aplicable en materia de accesibilidad. El impacto en materia de accesibilidad se considera positivo, al establecer un nuevo acceso rodado a la parcela, que tendrá que cumplir con la normativa en materia de accesibilidad.

El Plan Especial afecta un espacio libre público, sobre el que se va a ejecutar un acceso a la parcela sita en Avenida de Daganzo, número 33, considerando su impacto en materia de accesibilidad en espacios públicos positivo, al permitir un acceso rodado y adecuado, a través de la vía pública, a la citada parcela.

Los accesos se configurarán por el Proyecto de Urbanización de manera que sean accesibles y cumplan con toda la normativa aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Capítulo 4

Medidas generales de protección del medio ambiente

Según se dispone en el capítulo 11 del Documento Ambiental Estratégico, Anexo 2, se establecen una serie de medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan tomando en consideración el cambio climático:

- Vigilancia ambiental: Se contratará a un equipo multidisciplinar de vigilancia ambiental durante la fase de construcción de obra.
- Calidad del suelo y aguas subterráneas. Se establecen las siguientes medidas durante la fase de obras:
 - Señalización y control de accesos a la zona de obras.
 - Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria mediante pavimento resistente a hidrocarburos y canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas.

- Gestión de acopios temporales de suelo: Con el objetivo de producir un excedente cero, el diseño de las excavaciones se realizará para equilibrio con rellenos y separación y acopio diferencial de suelo soporte de vegetación para su reutilización posterior.
 - Identificación, etiquetado y gestión de residuos según tipología, mediante un plan de gestión preparado por el contratista de las obras previo al inicio de las mismas que garantice su reutilización o eliminación mediante una entidad autorizada.
 - Si las obras interceptaran un nivel piezométrico local deberá realizarse un seguimiento mediante instalación de al menos 2 piezómetros (aguas arriba y aguas debajo de la zona de obras) para registrar variaciones de nivel y realizar un control de la calidad del agua subterránea.
 - Si se produjeran derrames accidentales de combustible o aceites sobre suelo no pavimentado durante el mantenimiento de la maquinaria, se procederá a retirar el suelo afectado de visu y a acopiarlo en una zona adecuada considerándolo como un residuo peligroso, que deberá ser caracterizado y gestionado adecuadamente. Se verificará la calidad del suelo remanente en el hueco excavado, y en su caso las aguas subterráneas.
- Calidad acústica: puesto que no hay superaciones de los Objetivos de Calidad Acústica en el ámbito del Plan Especial, no se considera necesario la implementación de medidas en materia de ruido. No obstante, se plantean a continuación una serie de medidas genéricas, de aplicación durante la fase de obras:
- Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales en cuanto a los trabajos en horario nocturno.
 - Las actividades en las que interviene maquinaria potencialmente ruidosa se planificarán para evitar o minimizar su impacto en el entorno.
 - La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que las emisiones de ruido cumplen con la normativa en vigor.
 - El funcionamiento de la maquinaria más ruidosa (maquinaria de corte, perforación y pulido) se limitará al horario menos sensible dentro de los períodos diurnos. La sustitución de los contenedores para acopio de materiales y/o segregación de residuos se realizará, siempre que sea posible, también en dichos períodos.
 - Si la maquinaria supera el nivel de ruido admisible se instalarán silenciadores que cumplan las características técnicas establecidas por la normativa en vigor.
 - El emplazamiento de infraestructuras temporales y de acceso a las obras se deberá diseñar de modo que se minimicen las molestias por ruido a la población.
 - Los desplazamientos de los vehículos de obra por los viarios de las zonas residenciales existentes se planificarán temporalmente minimizando dichos desplazamientos en horas de descanso.
 - La velocidad de los vehículos en el interior de la obra se limitará y se favorecerá, mediante la señalización adecuada, una conducción fluida que evite aceleraciones y frenazos bruscos.
- Arbolado:
- Será necesario talar, por necesidad de ejecución del plan 4 ejemplares, se trasplantan 12 y por estar en malas condiciones de conservación se eliminarán 7 individuos.
 - A través de la estimación de edad del arbolado y del cálculo de compensación definido en la Ley 8/2005, se define una compensación por tala de arbolado de 74 ejemplares adultos de nueva plantación.
 - Se dará cumplimiento, en lo relativo a la protección de árboles a conservar durante la ejecución de las obras lo indicado en la Norma Tecnológica-NTJ 03E Protección de los elementos vegetales en los trabajos de construcción.
- Recuperación de la Colada de Montesinos y adecuación del cruce con el nuevo acceso. Tal y como se ha descrito en la presente memoria y se han incorporado al Artículo 4 de las Normas del Plan Especial, se respetarán las condiciones establecidas en el Informe del Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, de fecha 28 de abril de 2022, sobre el proyecto del Plan Especial, Anexo 5.

- Gestión en materia de residuos:
 - Se elaborará un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición que garantice el cumplimiento legal en materia de residuos.
 - Se segregarán los residuos generados en obra, en contenedores por tipología de residuo.
 - Se deberán utilizar los residuos considerados como reutilizables conforme a las especificaciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
 - Los residuos generados durante la fase de explotación se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Calidad del aire y cambio climático. Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadas se realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más autosostenible que sea posible.
Las medidas particulares en fase de obra en esta materia son las siguientes:
 - Cubrimiento de los camiones de transporte de material térreo.
 - Riego de superficies térreas. La periodicidad de los riegos se adaptará a las características del suelo y a las condiciones meteorológicas, siendo más intensos en las épocas de menores precipitaciones.
 - Con objeto de mantener los niveles de emisiones gaseosas producidas por el funcionamiento de los vehículos de motor y de la maquinaria de ejecución de las obras por debajo de los límites legales, se asegurará su buen estado de funcionamiento.
 - Se aplicará la normativa vigente en esta materia, relativa al control de emisiones de dióxido de nitrógeno, partículas, humos negros y otros contaminantes como monóxido de carbono, la reducción de emisiones de precursores de ozono troposférico (O₃) y sus consiguientes repercusiones sobre la salud y el medio ambiente; y la reducción de NO_x y HC para evitar los daños causados al medio ambiente por la acidificación.
- Protección del medio nocturno:
 - Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales en cuanto a los trabajos en horario nocturno.
 - Las luminarias a instalar en la zona de obras contarán con lámparas de alta eficiencia, así como con dispositivos que eviten que puedan quedarse encendidas cuando no sea necesaria la iluminación artificial.
 - El posicionamiento y la orientación de las luminarias a instalar en la zona de obras se deberán planificar con detalle para evitar deslumbramientos y permitir el descanso nocturno de los residentes próximos.
 - El haz de luz de las luminarias se deberá dirigir en sentido descendente. En caso de no ser posible dirigir en sentido descendente la iluminación, se deberán emplear pantallas para evitar la dispersión del haz luminoso.
 - Se priorizará la implantación de báculos con luminarias a doble altura que permitan alumbrados independientes de diversas zonas.
 - El color utilizado para la iluminación de la obra no debe cambiar o influir en la noción de la señalética de los viarios próximos circundantes.

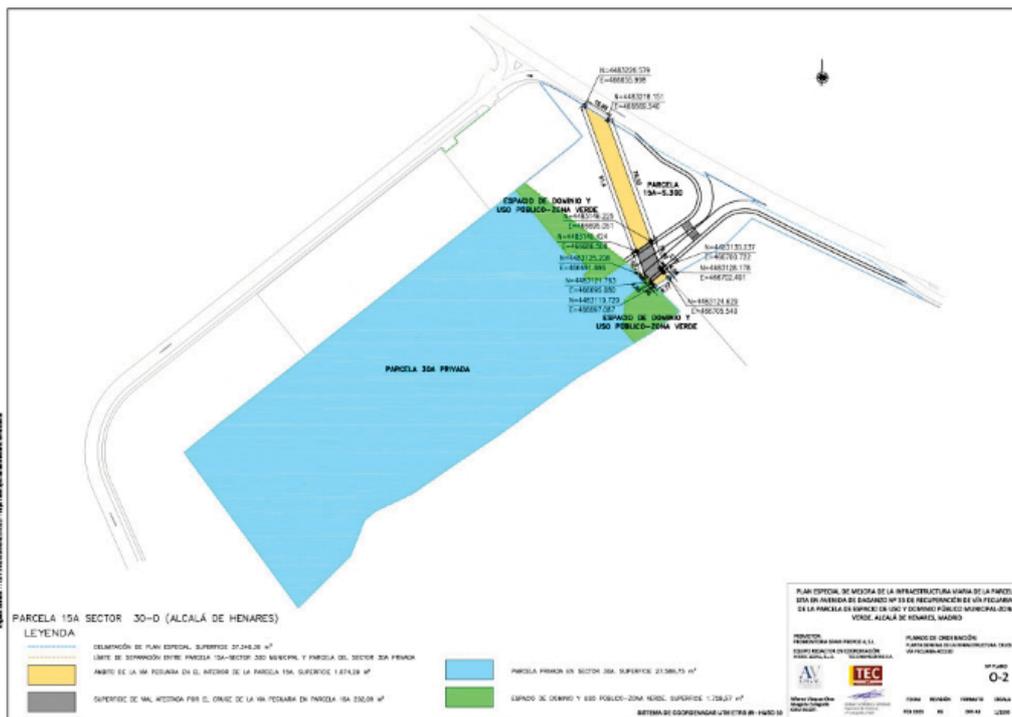
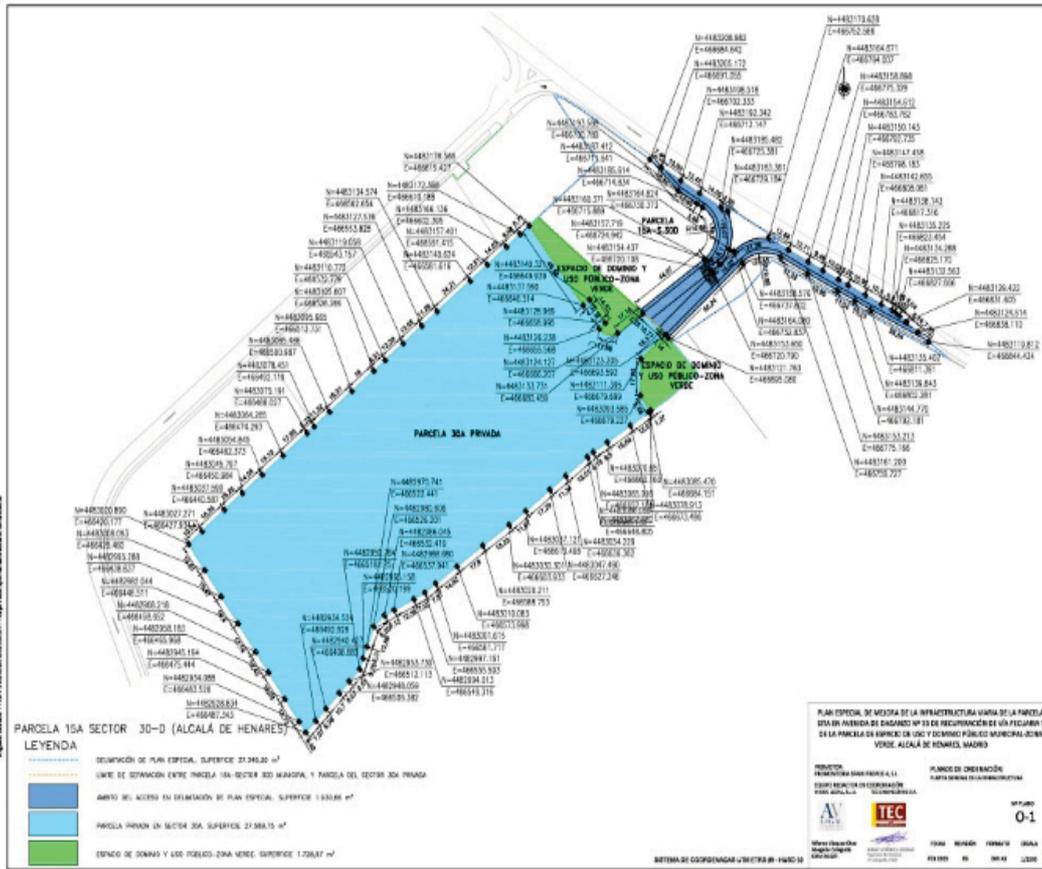
Dichas medidas se tomarán en consideración a las condiciones impuestas por el Informe Ambiental Estratégico favorable al Plan Especial, emitido por la Directora General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, el 4 de septiembre de 2023. Se adjunta dicho informe como Anexo 7.

El Informe Ambiental Estratégico al presente Plan Especial, acompañaba varios informes sectoriales adjuntos al mismo.

Se adjuntan igualmente al presente documento los siguientes informes:

- Informe emitido por Madrileña Red de Gas, S. A. U. y anexos al mismo. Anexo 8.
- Informe emitido por I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S. A. U. Anexo 9.
- Informe emitido por Jazztel-France Telecom España, S. A. Anexo 10.
- Informe de Canal de Isabel 11. Anexo 11.

- Informe del Área de Vías Pecurias de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, emitido el 20 de abril de 2023. Anexo 12.
- Informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Anexo 13.



Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 46 de la Jurisdicción contencioso-administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcalá de Henares, a 5 de abril de 2024.—El secretario titular del O. A. de la Junta de Gobierno Local y de la Asesoría Jurídica, Ángel de la Casa Monge.

(02/5.275/24)

