

A.C. 140/09



ÍNDICE GENERAL DEL PLAN ESPECIAL

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Objeto del encargo
- 1.2. Autor del encargo
- 1.3. Autor de la redacción del P.E.
- 1.4. Ámbito del sector

2. FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL

- 2.1. Descripción de los fines y objetivos
- 2.2. Referencias legales

3. DOCUMENTACIÓN ANTERIOR

- 3.1. Planeamiento de rango superior
- 3.2. Normativa del Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas del Sector 115-A "Espartales Norte".
- 3.3. Infraestructura existente.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL P.E.

- 4.1. Razones de su formulación
- 4.2. Relación entre las determinaciones y previsiones del P.E. y las correspondientes del planeamiento de rango superior.
- 4.3. Descripción justificativa de la ordenación
- 4.4. Características cuantitativas de la ordenación

5. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL

- 5.1. Disposiciones Generales
- 5.2. Condiciones particulares de las parcelas de Red Supramunicipal RSM-1 a RSM-5

6. CONDICIONES ACÚSTICAS DEL PSDP DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE"

7. GESTIÓN

8. PLANOS

- 8.1. Planos de información
- 8.2. Planos de ordenación

9. ANEXO 1

INFORMES SECTORIALES EMITIDOS AL PLAN PARCIAL

10. ANEXO 2

FICHAS DE PARCELAS

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO INICIALMENTE POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID DE FECHA 23-02-09 Madrid, 20-02-09
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)



APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 28-01-10 Madrid, 24-02-10
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
 Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 25 de junio de 2009
 El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
 Fecha de emisión del informe técnico: 23 de junio de 2009
 El Técnico Informante: **AI**

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
 Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 28 de enero de 2010
 El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
 Fecha de emisión del informe técnico: 22 de enero de 2010
 El Asesor Técnico Informante: **A.D.**

REGISTRO DE ENTRADA
 Ref: 10/294569.9/09 Fecha: 23/06/2009 14:59
 Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden. Terr.
 Reg. Aux. C. Medio Amb. Viv. y Ord. Terr.
 Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto del encargo

El presente documento constituye un Plan Especial conforme a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se formula con el objeto de desarrollar, mediante ordenación detallada, el ámbito destinado a suelo de Redes Supramunicipales perteneciente al sector 115-A Espartales Norte, suelo que queda definido en el Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas, como desarrollo de las determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

1.2. Autor del encargo

El presente plan Especial se redacta por encargo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad Autónoma de Madrid.

La empresa pública ARPEGIO, S.A., es el actual gestor del Consorcio Urbanístico Espartales-Norte, constituido por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, 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. Autor de la redacción del P.E.

El encargo ha sido redactado por la sociedad MOMA Taller de Arquitectura S.L.P., sociedad colegial con número 20.104 del COAG.

1.4. Ámbito del sector

El ámbito del sector donde se ubica el suelo objeto del presente Plan Especial está situado al norte del casco de Alcalá de Henares, al otro lado de la Autovía A-2, entre las carreteras M-119 (a Camarma) y la M-120 (a Meco). Linda al sur con el barrio de Espartales.

Los límites del sector son:

Al norte, con terrenos de secano o baldíos que están incluidos en la ZEPA "Estepa cerealista de los ríos Jarama y Henares".

Al sur, con calle Gustavo Adolfo Bécquer que le separa del sector Espartales Sur ya desarrollado.

Al este, con el sector 115B ya desarrollado.

Al oeste, con la colonia (ilegal) El Alamillo y la vía pecuaria Vereda del Puente de Zulema y Camarma.

El plano P-01 recoge la delimitación del Sector sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

El ámbito de Redes Supramunicipales se compone de 5 parcelas (RSM-1, RSM-2, RSM-3, RSM-4 y RSM-5) agrupadas en 2 conjuntos: uno de 3 unidades (RSM-1, RSM-2 y RSM-3) situado en el extremo norte del ámbito y otro de 2 unidades (RSM-4 y RSM-5) situado al este del mismo.

Los límites del primer grupo de parcelas (RSM-1, RSM-2 y RSM-3) son:

Al norte, por el viario denominado calle 4.

Al sur, por el viario denominado calle 5.

Al este, por el viario denominado calle 26.

Al oeste, por el viario denominado calle 23.

Los límites del grupo de parcelas situadas al este (RSM-4 y RSM-5) son:

Al noreste, por el viario denominado calle 16.

Al sureste, por el viario denominado calle 40.

Al noroeste, por el viario denominado calle 35.

Al sureste, por la rotonda de la calle 10 que sirve de nexo entre el sector 115-A y el 115-B.



2. FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL

2.1. Descripción de los fines y objetivos

Es objeto del presente Plan Especial regular los usos de estas parcelas, en concreto como red de servicios para vivienda pública destinándola al uso residencial correspondiente y definir, de acuerdo a las atribuciones que la ley 9/2001 concede a los Planes Especiales sobre las redes públicas, la ordenación pormenorizada necesaria que permita concretar en la parcela el uso deseado.

El uso propuesto se ajusta a las necesidades más inmediatas de municipio y que no son otras que crear vivienda de carácter social en alquiler.

Se engloba dentro del Plan Alquila 45.000, iniciativa pionera de la Comunidad de Madrid que se integra dentro del Plan de Dinamización del Mercado del Alquiler y que pretende la creación de un parque estable de 45.000 viviendas en alquiler.

La forma jurídica consiste en un contrato de concesión de obra pública, en el cual el concesionario se encarga de la realización del proyecto, la construcción y la explotación de las viviendas (con sus garajes, trasteros y en su caso locales comerciales) durante un determinado plazo de tiempo, y recibe en contraprestación el alquiler pagado por los inquilinos de las viviendas, los garajes, los trasteros y en su caso los locales comerciales.

El uso propuesto no modifica los estándares de cesiones obligatorias, ni los establecidos en el Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas del Sector 115-A "Espartales Norte" de Alcalá de Henares.

2.2. Referencias legales

El marco jurídico para la redacción de un Plan Especial en las parcelas RSM-1, RSM-2, RSM-3, RSM-4 y RSM-5 del sector 115-A "Espartales Norte" establece que procede la redacción de un Plan Especial sobre dichas parcelas pertenecientes a la red supramunicipal de viviendas de promoción pública tal y como dispone el artículo 50 de la Ley 9/2001:

1. Los planes especiales tiene cualquiera de las siguientes funciones:
 - a. La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos sociales y servicios, así como la

- complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- b. La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
 - c. La conservación, protección, rehabilitación o mejora del medio urbano y del medio rural.
 - d. La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
 - e. Otras que se determinen reglamentariamente.
2. El plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

El artículo 35.3 y 4 de la Ley 9/2001 establece cuáles son condiciones pormenorizadas. De igual forma el artículo 48.4 Ley 9/2001 dispone, igualmente que el plan parcial ordenará los suelos destinados a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la administración, como ha hecho al recogerlo en el P.P., indique su intención de ordenarlo a través de un Plan Especial.

Específicamente, Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas establece en su página 23 del Documento nº2 (Ordenanzas Urbanísticas) con fecha 11 de abril de 2005 "las manzanas RSM-1 a RSM-5 constituyen la cesión para la red supramunicipal destinada a viviendas públicas o de integración social. Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial que deberá desarrollarse posteriormente mediante proyecto de Urbanización Interior y proyectos de edificación, pudiendo estos últimos tramitarse conjuntamente.

3. DOCUMENTACIÓN ANTERIOR

3.1. Planeamiento de rango superior

El Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas del Sector 115-A "Espartales Norte" se tramitó para su aprobación definitiva en abril del 2005.

En noviembre de 2006 se aprueba la modificación puntual nº1 del Plan de Sectorización, que afecta solamente a la Ordenanza nº 1 del Plan y que por tanto no afecta a los suelos de las redes Supramunicipales.

El Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas del Sector 115-A "Espartales Norte" fue redactado como desarrollo del Plan General de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente en julio de 1991.

En el momento de redacción del presente Plan Especial se encuentra en proceso de aprobación la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, cuyo avance fue publicado el 5 de diciembre de 2005.

Las determinaciones específicas que el PSDP establece para el suelo objeto del presente Plan Especial se detallan en la ficha que se adjunta a continuación

3.2. Normativa del Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas del Sector 115-A "Espartales Norte".

A las parcelas RSM-1 a RSM-5 les son de aplicación la ordenanza nº7 correspondiente a la Red Supramunicipal de Viviendas Públicas o de Integración Social.
Las condiciones de dicha ordenanza son las siguientes:

- 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 m² / m².
En base a esto la edificabilidad para el conjunto de las parcelas RSM será como máximo de 54.294 m² C, cifra que se obtiene multiplicando la superficie neta de las parcelas RSM (29.174,84 m² S) por el coeficiente 1,861 m² / m².

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

3.3. | Infraestructura existente.

En el momento de redacción del presente Plan Especial se encuentran ejecutadas prácticamente en su totalidad las obras de urbanización según proyecto correspondiente.
El ámbito dispone por tanto en planeamiento de todos los servicios e infraestructuras necesarias para su desarrollo urbano y se adjuntan en los planos de información del presente Plan Especial.
Igualmente el Proyecto de Urbanización define las vías peatonales interiores del ámbito, que no afectan a las parcelas de redes supramunicipales.

4. ■ DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL P.E.

4.1. | Razones de su formulación

La ordenación pormenorizada del ámbito de Redes Públicas Supramunicipales de vivienda de protección pública se remite a Plan Especial según las condiciones particulares definidas en el Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas en su Artículo 11.

Su desarrollo nace de la necesidad de establecer las condiciones que fijen los nuevos desarrollos de viviendas de Protección pública y la reserva de suelo para redes públicas conforme al artículo 36 de la LSCM 9/2001.

En el apartado 11 Desarrollo Urbanístico de la Memoria Justificativa y de Ordenación del Plan de Sectorización se menciona expresamente:

- *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 la 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.





Conforme al artículo 50 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid:

- *Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones: La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.*
- *El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.*

Conforme al artículo 51 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid:

- *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.*
- *En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:*
 - *Las determinaciones propias de Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.*
 - *Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.*

Conforme al artículo 52 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid:

- *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.*

4.2. | Relación entre las determinaciones y previsiones del P.E. y las correspondientes del planeamiento de rango superior.

Las condiciones vinculantes que el Plan de Sectorización establece respecto a las Redes Supramunicipales son las siguientes:

- 1) Que la edificabilidad sobre dichas parcelas no supere la media del sector sobre suelos residenciales netos.
- 2) 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 la suma de edificabilidades en parcelas CO más la suma de las 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 $54.294 \text{ m}^2\text{C}$, 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.

La zona de red viaria interior, que estructura la accesibilidad a las distintas áreas edificables prevista en el presente Plan Especial, así como las zonas de espacios libres y las zonas de equipamientos y/o servicios, es de dominio y uso exclusivo de la Comunidad de Madrid, al ser parte integrante de la dotación de redes supramunicipales establecida en el artículo 91.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Con independencia de lo anterior la Comunidad de Madrid podrá, en su caso, suscribir acuerdos con la Administración Local para el mantenimiento, conservación y uso de la red viaria interior definida en el Plan Especial.



4.3. Descripción justificativa de la ordenación

La propuesta de ordenación del presente Plan Especial nace vinculada a la necesidad de conservar la trama viaria desarrollada por el Proyecto de Urbanización en fase de ejecución y es condición inicial del desarrollo presente.

Se mantiene como ordenación estructurante la definida en el Plan de Sectorización, que plantea una graduación en la intensidad edificatoria desde el área de centralidad situada junta a Espartales Sur hacia los límites del ámbito.

El conjunto de la actuación definida en el Plan de Sectorización queda definida 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.

Es objetivo del Plan de Sectorización como así lo describe su memoria el dotar a sus ciudadanos de espacios de relación y encuentro donde se fomenten las relaciones humanas y el presente Plan Especial pretende potenciar aún más esta circunstancia dentro de las promociones de vivienda que pertenecen a la Red Supramunicipal.

Así pues, las manzanas se podrán desarrollar de forma libre, con los mínimos retranqueos establecidos en el presente Plan Especial y recogidos en el Plano de Ordenación P-05 (Área de movimiento y afección), y sujeta a condiciones de ordenación bioclimática y de tratamiento de espacios libres de manzana que incorporen sus características ambientales al espacio público y que dispongan además dentro de las propias parcelas, espacios de relación y fomento de las relaciones humanas que favorezcan el conocimiento y las relaciones interpersonales de la gente que viva en una misma comunidad.

Los usos rotacionales y servicios propios del nuevo barrio, se organizan siguiendo los mismos criterios descritos anteriormente, potenciando la existencia de superficies de locales con tamaños medios y pequeños (50-300m²) que favorezcan la aparición de negocios y oficinas de barrio que potencien la vida diaria en el mismo.

4.4. Características cuantitativas de la ordenación

Las características generales de la ordenación quedan definidas en los siguientes cuadros de Características y en los planos de Ordenación que forman parte de la documentación del presente Plan Especial.

La superficie de las parcelas se divide en 5:

- RSM-1 6.046,94 m²
- RSM-2 6.830,20 m²
- RSM-3 4.643,52 m²
- RSM-4 5.969,18 m²
- RSM-5 5.685,00 m²

TOTAL RSM 29.174,84 m²
INDICE EDIFICABILIDAD 1,861 m² / m²

EDIFICABILIDAD TOTAL 54.294,37 m²

Es objeto de este Plan Especial del permitir el trasvase de edificabilidad de unas manzanas a otras sin alterar la edificabilidad total, con motivo de alcanzar las determinaciones del mismo.



APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA
Madrid, 29-01-10
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)



Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial

Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 28 de enero de 2010
El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico: 22 de enero de 2010
El Asesor Técnico Informante:

X.D.



5. **NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL**

5.1. **Disposiciones Generales**

5.1.1. Objeto, Naturaleza y Características

La presente Normativa Urbanística se incorpora a la documentación del Plan Especial de Ordenación de Redes Públicas Supramunicipales de vivienda pública de Espartales Norte, conforme a lo previsto en el artículo 51-2) de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM). Su objeto es el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística en desarrollo del Plan de Sectorización.

5.1.2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente Normativa corresponde con el establecido por el presente Plan Especial, en desarrollo de las Redes Públicas Supramunicipales de vivienda pública del Sector 115-A "Espartales Norte" en Alcalá de Henares.

5.1.3. Alcance

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones establecidas para el ámbito por el planeamiento de rango superior, fijando las condiciones urbanísticas no definidas en aquél. En cualquier caso, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones del Plan de Sectorización y del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

5.1.4. Aprobación del Plan Especial

De acuerdo con el artículo 59 de la LSM, cuando se trate de Planes Especiales formulados por Administración pública, y cuando se trate de Planes Especiales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid, se aplicarán las especialidades siguientes: La aprobación inicial corresponderá a la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Además de la apertura del período de información pública y el requerimiento de informes, la Comisión de Urbanismo trasladará el expediente a los municipios afectados para su conocimiento e informe, el cual se emitirá en el plazo máximo de un mes. No habrá aprobación provisional. Una vez superados los trámites anteriores, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística elevará expediente a la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva, si procede.

5.1.5. Vigencia

De acuerdo con el artículo 66 de la LSM, el Plan Especial entrará en vigor el mismo día de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su aprobación definitiva y del contenido íntegro de la normativa y la memoria; con indicación expresa de haberse producido previamente el depósito del documento en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de urbanismo. La vigencia del Plan Especial será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones.

5.1.6. Efectos

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la legislación urbanística vigente.

5.1.7. Contenido documental

El presente Plan Especial se elabora siguiendo las determinaciones de la Normativa urbanística del Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas del sector 115-A "Espartales Norte" y del Plan General de Alcalá de Henares. El contenido sustantivo del presente Plan Especial se ajusta a lo requerido por el artículo 51 de la LSM.

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 de 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 Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de 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.*

La documentación del presente Plan Especial se ajusta a lo requerido por el artículo 52 de la LSM.

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.

5.1.8. Normas de interpretación

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan Especial corresponden al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en la Normativa del Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas del sector 115-A "Espartales Norte" y del Plan General de Alcalá de Henares que, en todo caso, serán de aplicación con carácter complementario y subsidiario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Especial, siempre que no supongan contradicción con las determinaciones positivas del mismo.

5.2. | **Condiciones particulares de las parcelas de Red Supramunicipal RSM-1 a RSM-5**

5.2.1. Uso

Viviendas públicas en régimen de alquiler dentro del programa Alquila 45.000 de la Comunidad de Madrid

Se prevé la realización de un máximo de 736 viviendas entre las 5 parcelas objeto de ordenación del presente Plan Especial.

5.2.2. Carácter de la edificación

Las parcelas se desarrollarán mediante tipologías de edificación en bloque abierto.

5.2.3. Condiciones de volumen





5.2.3.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La establecida por el Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas ya que constituye además una condición vinculante del mismo en la redacción del Plan Especial.

Índice Edificabilidad 1,861 m² / m²

5.2.3.2. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Se determina un número máximo de plantas para todas las edificaciones de Baja más cuatro. Se permiten áticos en las condiciones fijadas en la Normativa del Plan de Sectorización.

5.2.3.3. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

5.2.3.4. SUPERFICIE EDIFICABLE

Sí computa a efectos de edificabilidad:

- El 50% de superficie de terrazas y balcones cubiertos y cerrados por uno o dos costados y el 100% de los mismos cuando lo estén por tres.
- Todo espacio que tenga 1,65m o más de altura libre en áticos.

No computa a efectos de edificabilidad:

- El espacio bajo rasante destinado a trasteros, garaje, instalaciones y zonas , comunitarias.
- El espacio en última planta destinado a instalaciones y los últimos tramos de escaleras.
- El espacio en planta baja destinado a soportal, garaje, instalaciones, así como las partes diáfanos que tengan un uso público o comunitario.
- Las plantas bajas diáfanos o porticadas o los soportales en caso de existir.
- 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.
- Los huecos de ascensor y de instalaciones con superficie superior a 0,50 m²

5.2.3.5. CUBIERTAS

Se permite el uso de cubiertas inclinadas y planas, si bien se recomienda el uso de estas últimas ya que permiten la colocación de aljibes en cubierta que mejoren el comportamiento térmico de las plantas superiores y ofrecen superficies utilizables por los usuarios del bloque. Se recomienda la colocación de zonas comunes vecinales en estos lugares.

5.2.4. Condiciones de parcela

5.2.4.1. FONDO EDIFICABLE

Deberá cumplirse la condición del área del movimiento de la edificación definida en el presente Plan Especial, no estableciéndose un fondo máximo.
Dentro de cada parcela, la separación mínima entre cada par de bloques será al menos la semisuma de ambas alturas.

5.2.4.2. OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%
Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con destino a garaje, aparcamiento, trasteros, cuartos de instalaciones y zonas comunitarias, siempre que se asegure el correcto ajardinamiento de la planta baja.



5.2.4.3. CERRAMIENTO DE PARCELAS.

Dado el carácter abierto de los bloques y para participar de sus jardines con el resto del barrio se prohíben los cerramientos de parcela mediante vallado perimetral de la misma.

5.2.4.4. GARAJE-APARCAMIENTO.

Se exige en el interior de la parcela, al menos, 1,5 plazas por cada 100m² destinados a vivienda, que queden situadas dentro de las parcelas privadas, según el mínimo de plazas exigidas por la LSM

5.2.4.5. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

La superficie libre de parcela deberá acondicionarse con un grado alto de ajardinamiento. Con especial atención a la plantación de elementos arbóreos, de porte suficiente para minimizar las afecciones en aquellas zonas recomendadas por el estudio acústico del sector.
El diseño y los materiales empleados deben asegurar un bajo coste de mantenimiento, así como el máximo respeto con el medio ambiente.

5.2.4.6. OTRAS REGULARIZACIONES Y PARÁMETROS.

El resto de condiciones no especificadas en este Plan Especial se remiten a la normativa general del Plan de Sectorización y del PGOU de Alcalá de Henares y a las particulares referidas a los distintos usos: Residencial, garajes, etc...

5.2.5. Condiciones de posición de la edificación

5.2.5.1. ALINEACIONES Y RASANTES

Se respetarán los retranqueos y área de movimiento de la edificación que se grafían en el plano O-06 "Área de movimiento y afección".



Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial

Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 28 de enero de 2010
El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico: 22 de enero de 2010
El Asesor Técnico Informante:

[Handwritten signature]
A.D.

6. ■ CONDICIONES ACÚSTICAS DEL PSDP DEL SECTOR 115-A "ESPARTALES NORTE"

Se aporta copia anexa a este apartado, del informe sobre el Estudio Acústico del Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas del sector 115-A "Espanales Norte".

El presente Plan Especial considera que las medidas acústicas ya aprobadas por la Comunidad de Madrid cumplen los requisitos mínimos establecidos para el cumplimiento del Decreto 78/79, si bien propone que la pantalla acústica de 3m. de altura propuesta en la parcela RSM-5 pueda ser sustituida por la siguiente medida:

- Separación de la edificación 15 metros del límite de parcela en la rotonda donde se sitúa la pantalla acústica en cuestión y que las fachadas orientadas hacia la rotonda mencionada sean ciegas.



PLAN DE SECTORIZACIÓN Y PLAN PARCIAL DE ORENACIÓN DEL SECTOR 115-A
 "ESPARTALES NORTE", EN ALCALÁ DE HENARES (MADRID)
 ANEJO C.-ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL
 TOMO III

29

2.3 ANÁLISIS DE RESULTADOS

Los cálculos se han realizado para los dos periodos diarios considerados, es decir, día y noche.

Como se puede observar en el plano de isófonas EA-4 no se superan los niveles de ruido permitidos por el Decreto 78/1999 durante el periodo diurno. Con esto se deduce que las fuentes de ruido consideradas no ejercen una influencia significativa durante este periodo de cálculo.

Sin embargo, estos buenos resultados diurnos empeoran considerablemente durante la noche, tal y como se aprecia en el plano de isófonas EA-5. Durante el periodo nocturno se sobrepasan los umbrales marcados por el Decreto 78/1999.

Para solventar este problema se proponen las siguientes medidas correctoras:

Medida	Altura (m)	Parcelas a las que afecta
Terraplén 1	5	ZV-1
Terraplén 2	5	ZV-8
Pantalla 1	3	ZV-1
Pantalla 2	3	ZV-8
Pantalla 3	3	DPU-7
Pantalla 4	3	RSM-5



La zona ISM-1 se considera zona de transición.

Además, en cualquier caso, se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

➤ En aquellas zonas en las que los niveles de ruido superen los límites admitidos se levantarán edificios poco sensibles al ruido como los terciarios comerciales, hoteleros,... para que se interpongan entre las fuentes sonoras y las zonas de viviendas.

➤ Para zonas residenciales se adaptarán las estructuras de las viviendas de manera que las zonas de estas más susceptibles al ruido se encuentren preferentemente lo más alejadas posible de las fuentes sonoras, como los dormitorios.

➤ Se realizará un conveniente aislamiento acústico de los edificios siguiendo la norma de edificación Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, así como del Decreto de la CAM 78/99.

➤ En cuanto al tráfico se tendrá en cuenta:

- Reducción de la velocidad de los vehículos mediante estrechamientos de las vías, badenes muy suaves, semáforos o rotondas. En general se evitarán los semáforos y se sustituirán por rotondas ya que las aceleraciones y las deceleraciones provocan un aumento del ruido.

Durante el periodo nocturno se tendrán en cuenta las medidas comentadas en el apartado anterior para conseguir los niveles permitidos por el Decreto, sobre todo aquellas que están relacionadas con los materiales de construcción, así como el diseño de los edificios.



PLAN DE SECTORIZACIÓN Y PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 115-A
"ESPARTALES NORTE", EN ALCALÁ DE HENARES (MADRID)
ANEJO C.-ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL
TOMO III

30

Estas medidas correctoras se detallan en el plano de medidas correctoras P-19.

Por terraplén se entiende una elevación del terreno, simétrica o no, (en los mapas se representa el eje címico superior), pero que alcance la altura especificada. La modelización se ha hecho considerando un terreno natural (tierra o arena), poroso y con vegetación.

Además, se utilizará pavimento drenante en todas las vías del Sector. La composición granulométrica de los pavimentos drenantes constituye un conjunto de partículas unidas que dejan aparecer "huecos" comunicados entre sí.

Desde el punto de vista acústico, el sonido penetra en los "huecos", poniendo en vibración el aire que encuentra en su interior, el cual roza contra las paredes de los áridos que componen el firme. Este rozamiento hace que se produzca una transformación de la energía acústica en energía calorífica, por el efecto Joule, tal como se produce en el fenómeno, clásico, de absorción acústica por un material poroso.

Las reducciones de ruido que se obtienen con la utilización de pavimento drenante va desde los 3 dB(A) hasta los 5 dB(A) en pavimentos drenantes de doble capa.

Teniendo en cuenta estas medidas correctoras observamos que los niveles de ruido durante el periodo nocturno disminuyen notablemente, cumpliendo así los umbrales marcados por el Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid. De estos resultados se deduce también que ZV-1 y ZV-8 serán zonas verdes no estanciales, así como la mayor parte de P-1, P-2 y P-3., que analizando a 1,5 metros resultan unos niveles sonoros elevados que no permiten la estancialidad en gran parte de dichas zonas verdes.

En las parcelas DPU-6, DPU-4, DPU-5, DPU-10, DPU-8, DPU-7 y RSM-5, los edificios se ajustarán a la isófona correspondiente, de manera que cumplan con los límites marcados por el Decreto 78/1999. Existen además unas parcelas residenciales en las cuales la afección sonora es mínima y, por tanto, se tomarán medidas de aislamiento acústico en los edificios situados en esas parcelas.



7. ■ GESTIÓN

La actuación del presente Plan Especial para la ejecución de la Red Supramunicipal de Viviendas Públicas, está incluida en la programación del Consorcio Urbanístico "Espartales Norte" que engloba al Ayuntamiento de Alcalá de Henares y a la Comunidad de Madrid, siendo gestionado por Arpegio.

Corresponderá al Consorcio una vez aprobado el Plan, la gestión de la ejecución de los terrenos conforme al Proyecto de Urbanización.



8. PLANOS

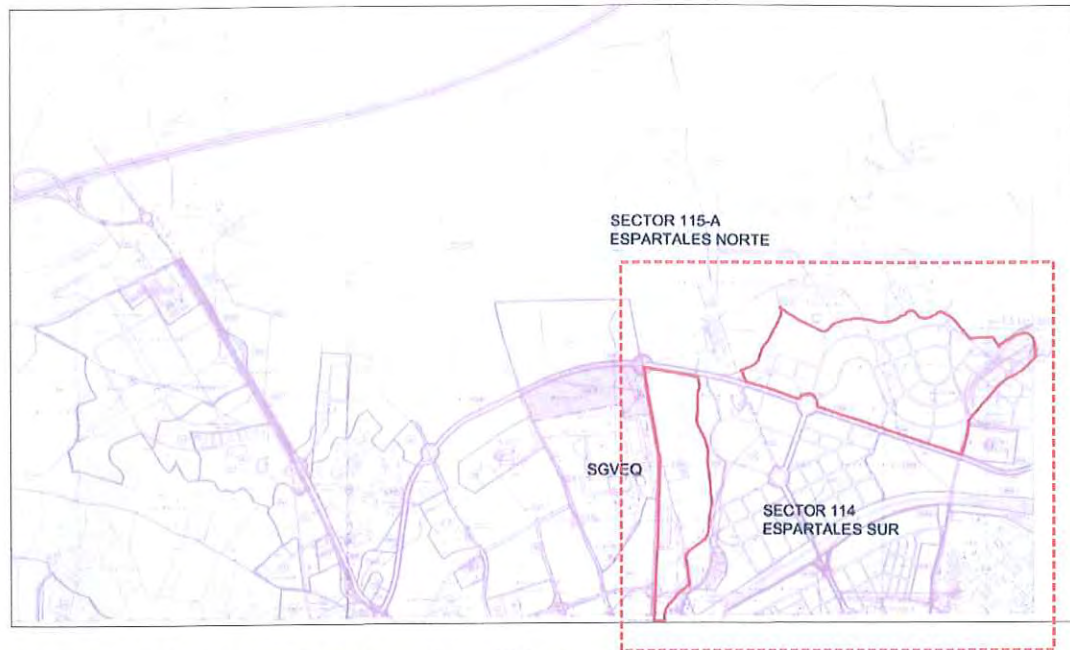
8.1. Planos de información

- I.01. Ordenación según Plan Parcial. Situación y emplazamiento.
- I.02. Ordenación según Plan Parcial. Ordenación y clasificación del suelo

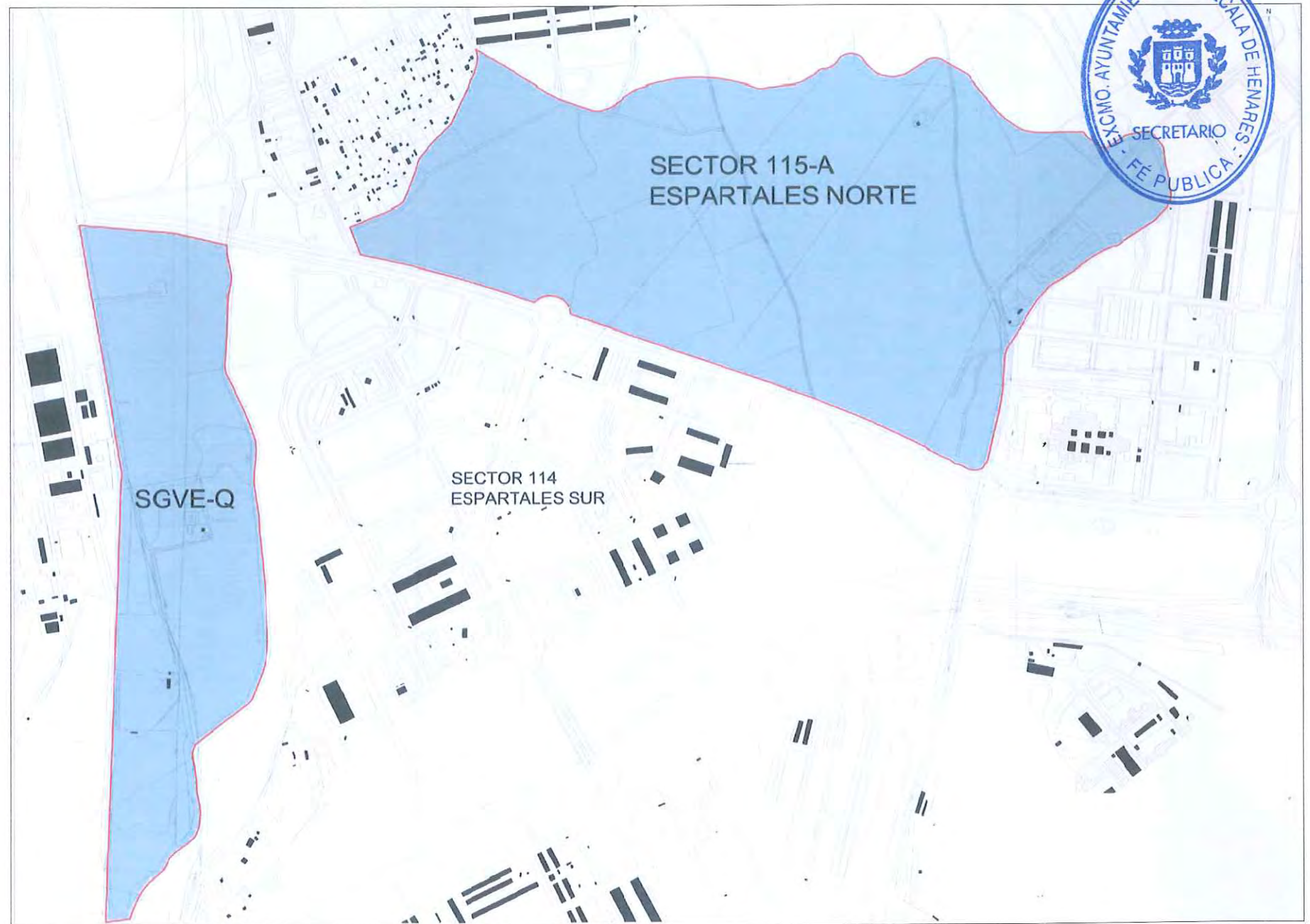
8.2. Planos de ordenación

- O-01. Ordenación pormenorizada Plan Especial
- O-02. Alineaciones y rasantes
- O-03. Area de movimiento y afección
- O-04. Infraestructuras y suministros. Red de aguas.
- O-05. Infraestructuras y suministros. Red de saneamientos residuales.
- O-06. Infraestructuras y suministros. Red de saneamientos pluviales
- O-07. Infraestructuras y suministros. Red de gas
- O-08. Infraestructuras y suministros. Red de telecomunicaciones.
- O-09. Infraestructuras y suministros. Red eléctrica (baja tensión)

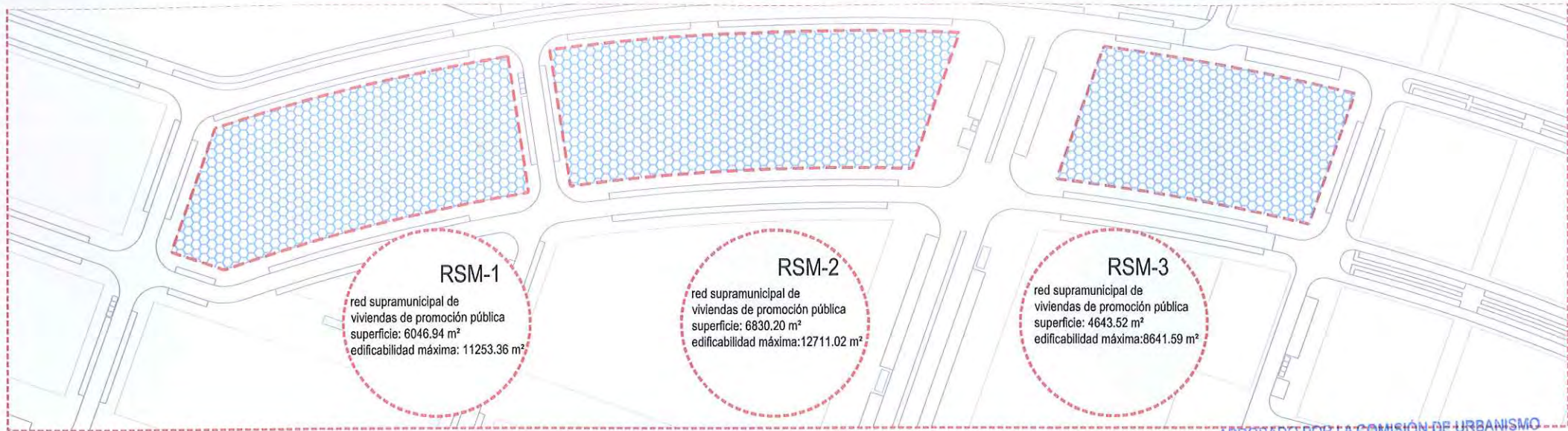




Relación con el planeamiento de rango superior E 1/40000



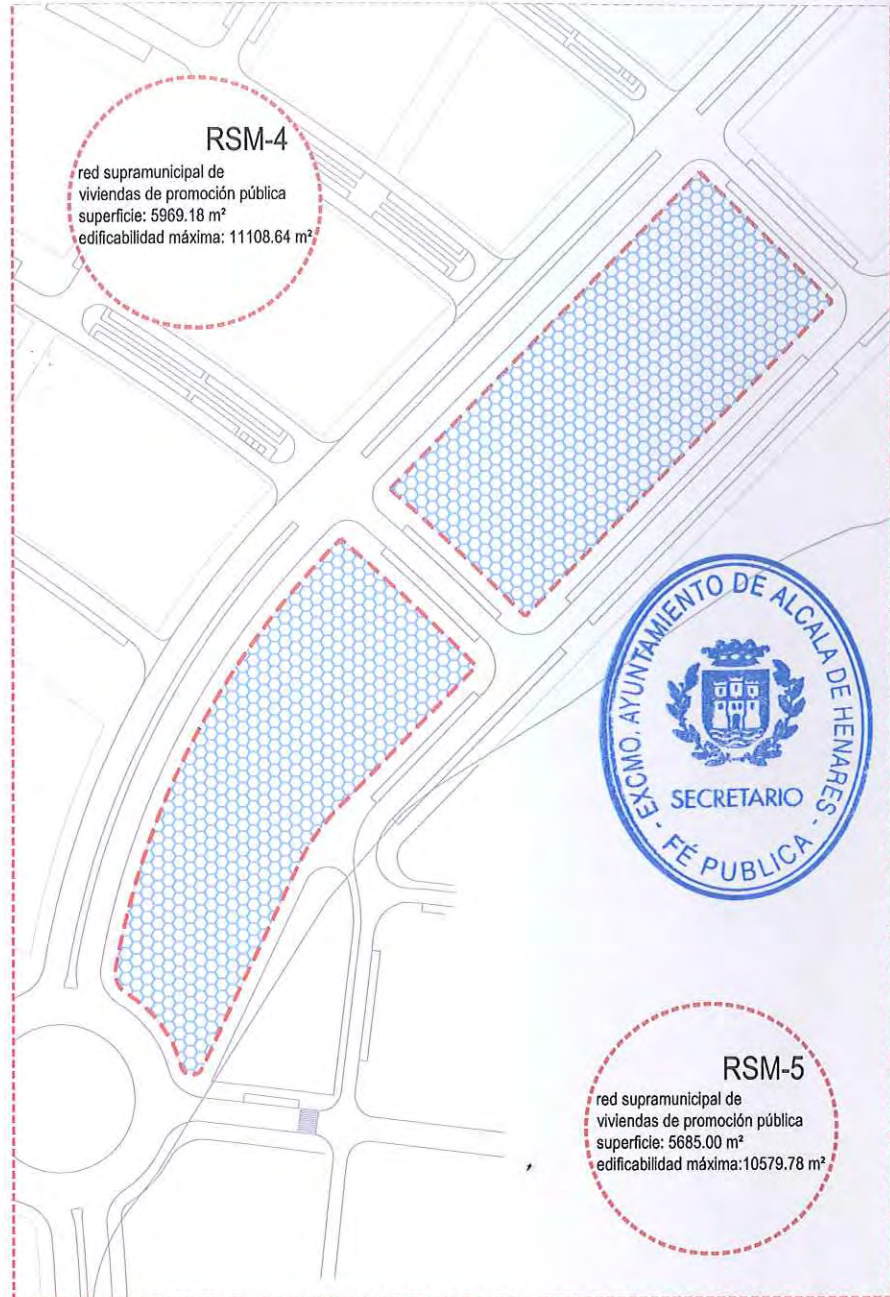
Situación del Ámbito E 1/10000



RSM-1
red supramunicipal de viviendas de promoción pública
superficie: 6046.94 m²
edificabilidad máxima: 11253.36 m²

RSM-2
red supramunicipal de viviendas de promoción pública
superficie: 6830.20 m²
edificabilidad máxima: 12711.02 m²

RSM-3
red supramunicipal de viviendas de promoción pública
superficie: 4643.52 m²
edificabilidad máxima: 8641.59 m²



RSM-4
red supramunicipal de viviendas de promoción pública
superficie: 5969.18 m²
edificabilidad máxima: 11108.64 m²

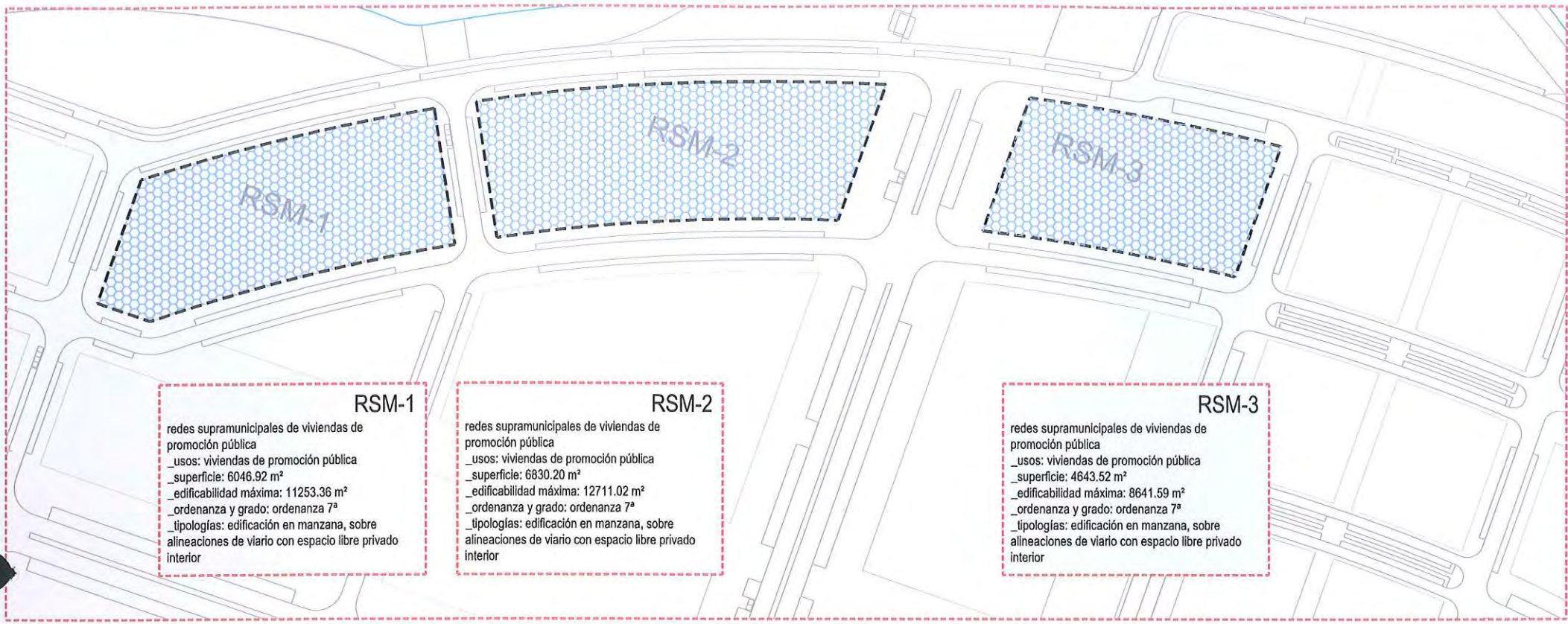
RSM-5
red supramunicipal de viviendas de promoción pública
superficie: 5685.00 m²
edificabilidad máxima: 10579.78 m²

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 28-01-10
Madrid, 1-02-10
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)



Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 25 de junio de 2009
El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
Fecha de emisión del informe técnico: 23 de junio de 2009
El Técnico Informante:

DEP-1	ESPACIOS LIBRES USO DEPORTIVO, CESIÓN A RED GENERAL
P	ESPACIOS LIBRES, PARQUES NATURALES, CESIÓN A RED GENERAL
ZV	ESPACIOS LIBRES, JARDINES URBANOS, CESIÓN A RED LOCAL
DPU	DOTACIÓN SOCIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS, CESIÓN A RED GENERAL
TC	TERCIARIO/ COMERCIAL/ HOTELERO/ OFICINAS/ OCIO/ SERVICIO
RC	PARCELAS DE VIVIENDAS RESIDENCIAL COLECTIVA
RU	PARCELAS DE VIVIENDAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA DENSIDAD
CO	PARCELAS DE VIVIENDAS RESIDENCIAL CONDOMINIO
ISM	CESIÓN SUPREMUNICIPAL RED DE INFRAESTRUCTURAS, RED SUPRAMUNICIPAL
RSM	CESIÓN SUPRAMUNICIPAL RED DE INFRAESTRUCTURAS, RED SUPRAMUNICIPAL
SG	SERVICIOS: VIARIOS PEATONALES, ZONAS DE COEXISTENCIA Y RELACIÓN. CESIÓN A RED GENERAL
RV	RESERVA VIARIA



RSM-1
 redes supramunicipales de viviendas de promoción pública
 _usos: viviendas de promoción pública
 _superficie: 6046.92 m²
 _edificabilidad máxima: 11253.36 m²
 _ordenanza y grado: ordenanza 7ª
 _tipologías: edificación en manzana, sobre alineaciones de viario con espacio libre privado interior

RSM-2
 redes supramunicipales de viviendas de promoción pública
 _usos: viviendas de promoción pública
 _superficie: 6830.20 m²
 _edificabilidad máxima: 12711.02 m²
 _ordenanza y grado: ordenanza 7ª
 _tipologías: edificación en manzana, sobre alineaciones de viario con espacio libre privado interior

RSM-3
 redes supramunicipales de viviendas de promoción pública
 _usos: viviendas de promoción pública
 _superficie: 4643.52 m²
 _edificabilidad máxima: 8641.59 m²
 _ordenanza y grado: ordenanza 7ª
 _tipologías: edificación en manzana, sobre alineaciones de viario con espacio libre privado interior

RSM-4
 redes supramunicipales de viviendas de promoción pública
 _usos: viviendas de promoción pública
 _superficie: 5969.18 m²
 _edificabilidad máxima: 11108.64 m²
 _ordenanza y grado: ordenanza 7ª
 _tipologías: edificación en manzana, sobre alineaciones de viario con espacio libre privado interior

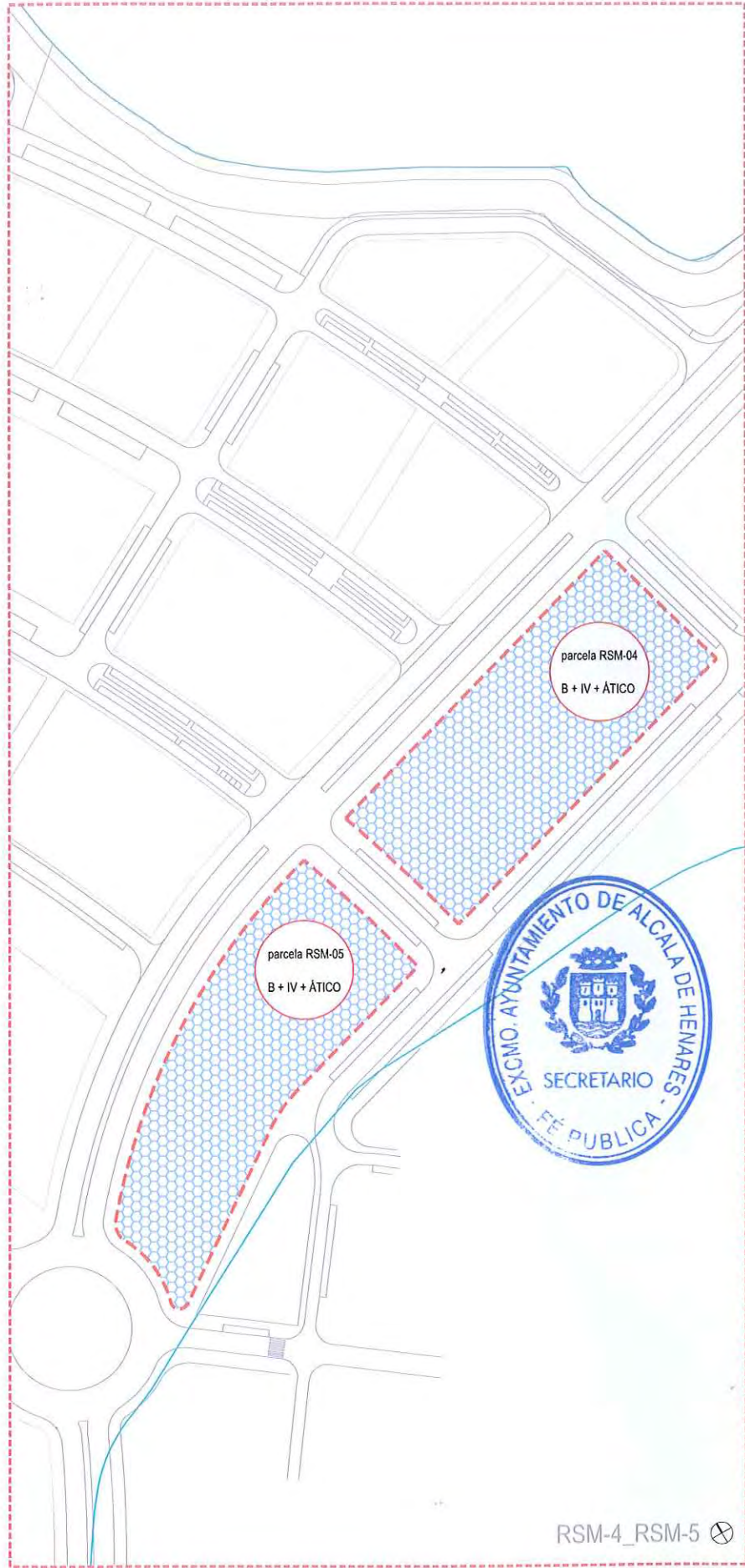
RSM-5
 redes supramunicipales de viviendas de promoción pública
 _usos: viviendas de promoción pública
 _superficie: 5685.00 m²
 _edificabilidad máxima: 10579.78 m²
 _ordenanza y grado: ordenanza 7ª
 _tipologías: edificación en manzana, sobre alineaciones de viario con espacio libre privado interior

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 28-01-10
 Madrid, 4-02-10
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución de 8 de febrero de 2009)

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
 Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 25 de junio de 2009
 El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
 Fecha de emisión del informe técnico: 23 de junio de 2009
 El Técnico Informante: **AI.**

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
 Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 28 de enero de 2010
 El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
 Fecha de emisión del informe técnico: 22 de enero de 2010
 El Asesor Técnico Informante: **A.D.**



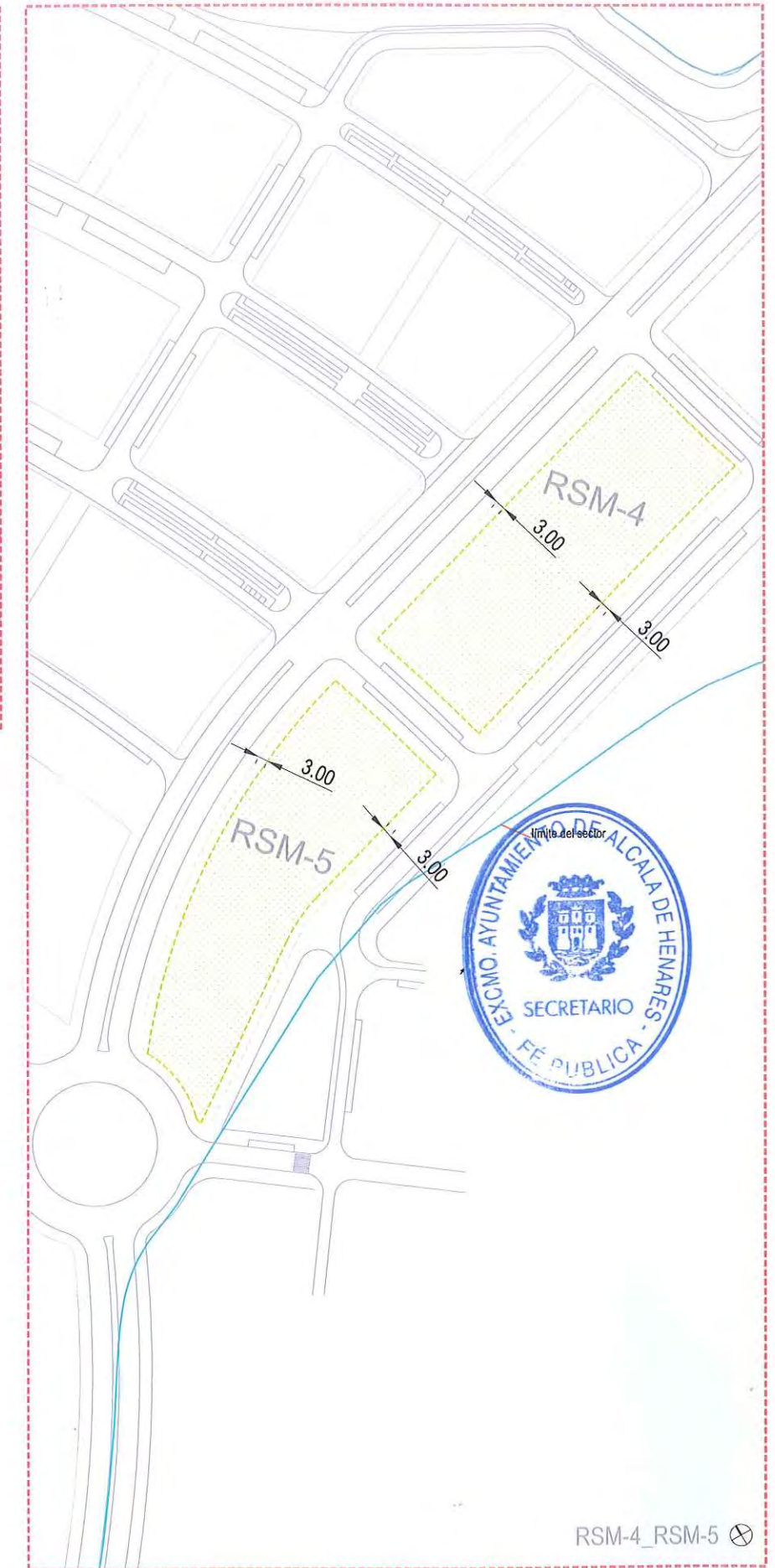


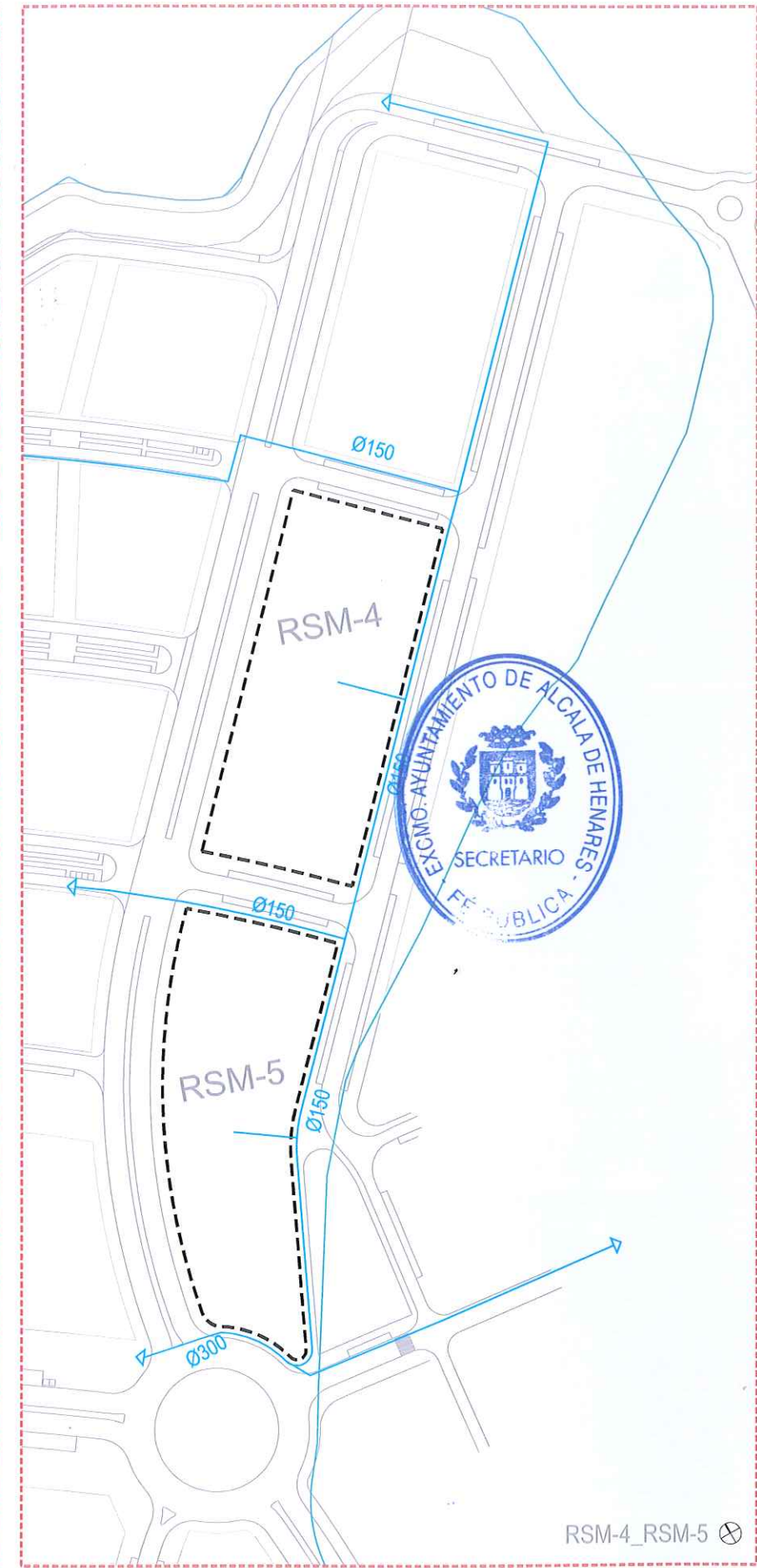
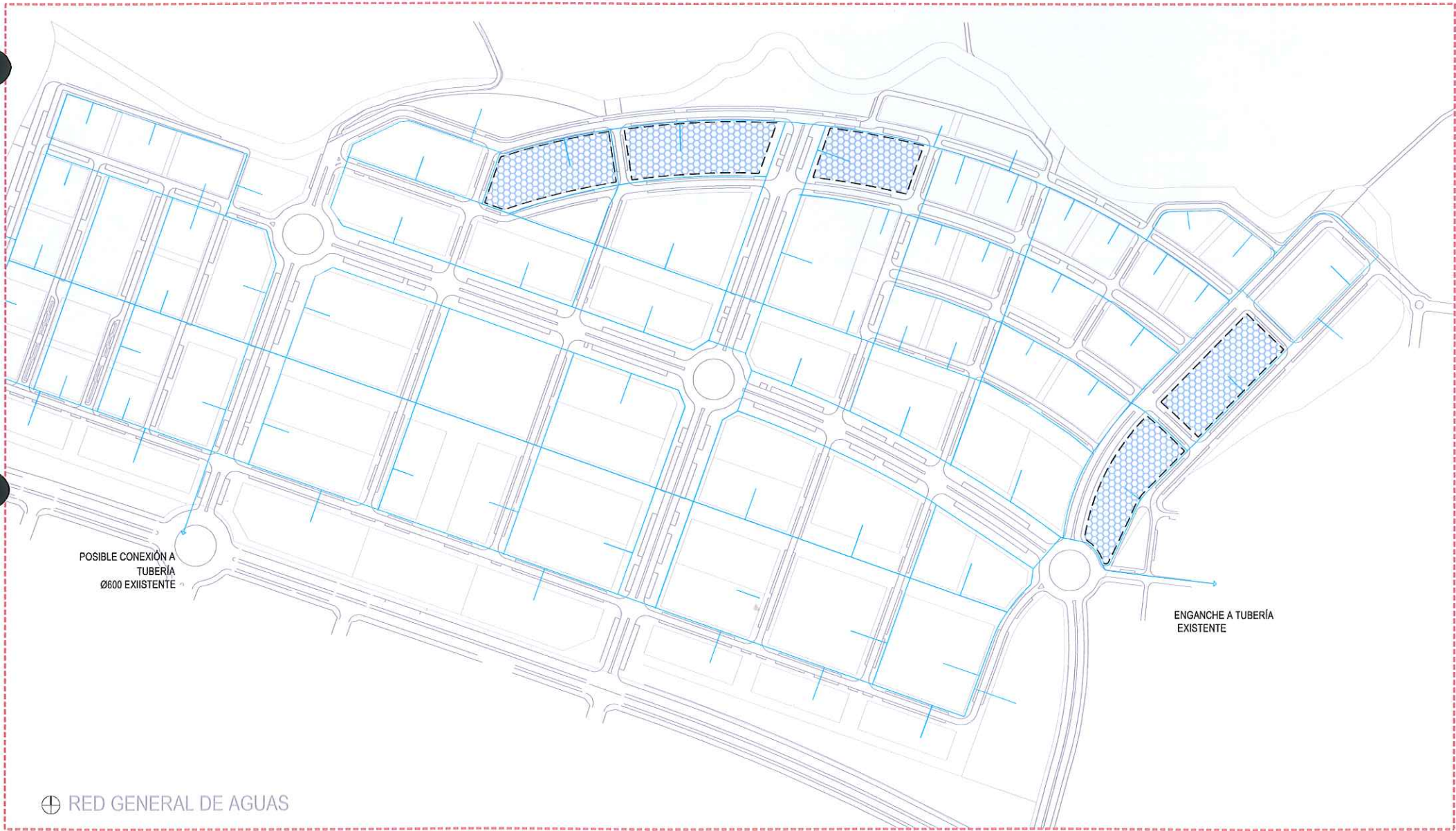
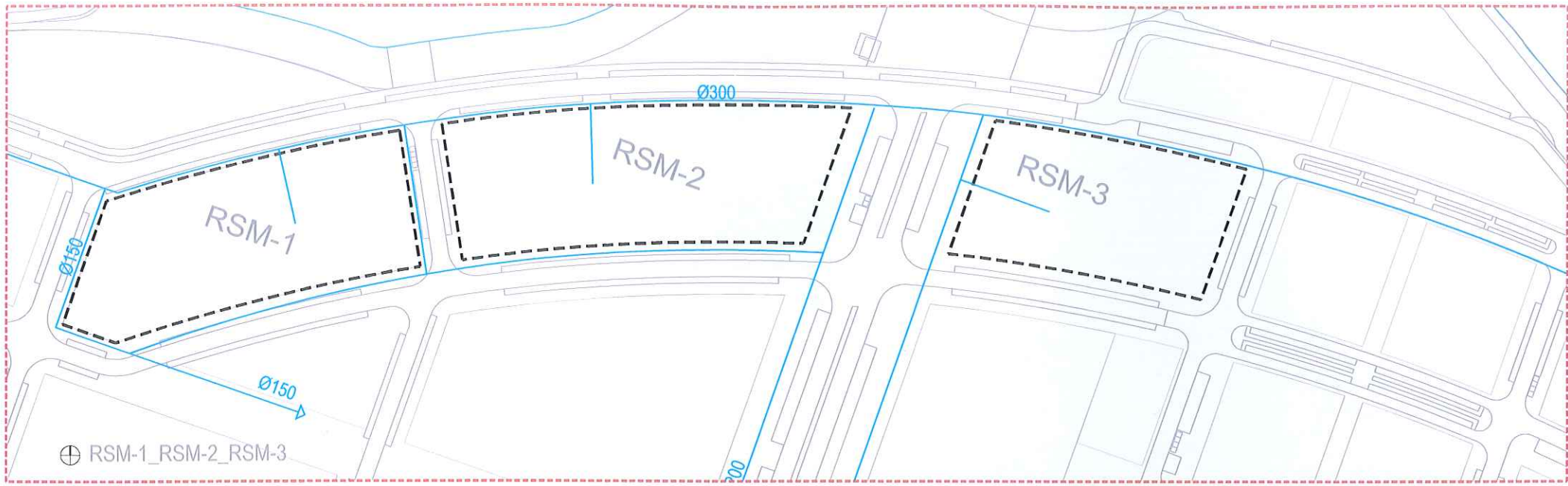
APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 28-01-10
 Madrid, 4-02-10
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
 (P.D.F. Resolución de 6 de febrero de 2009)

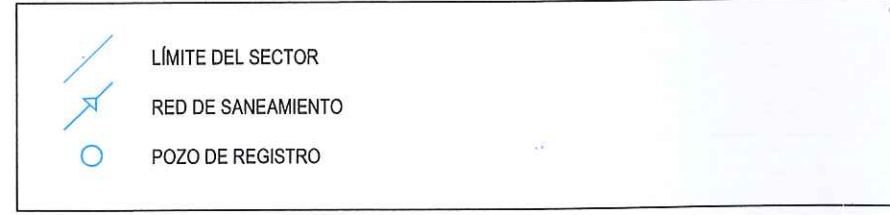
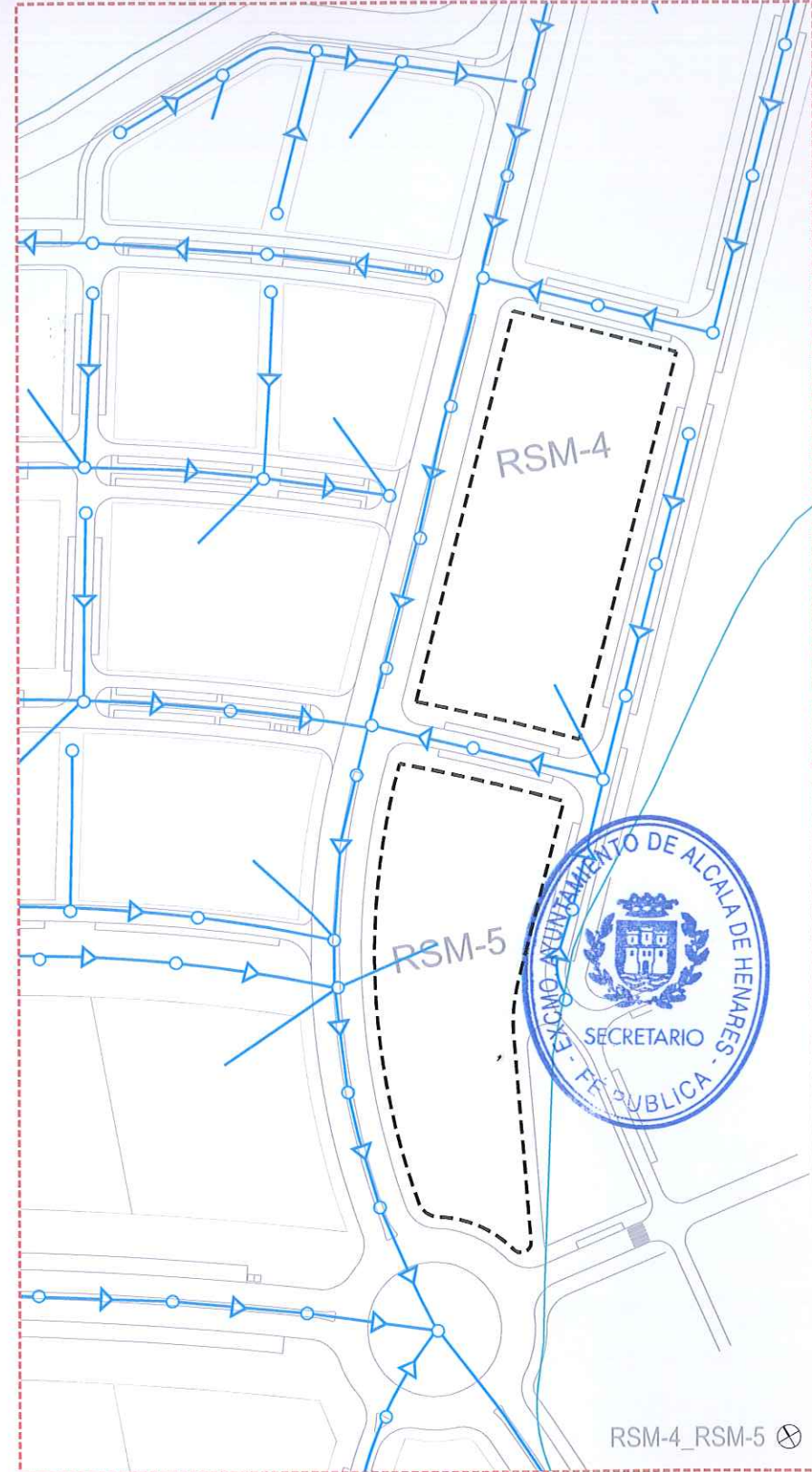
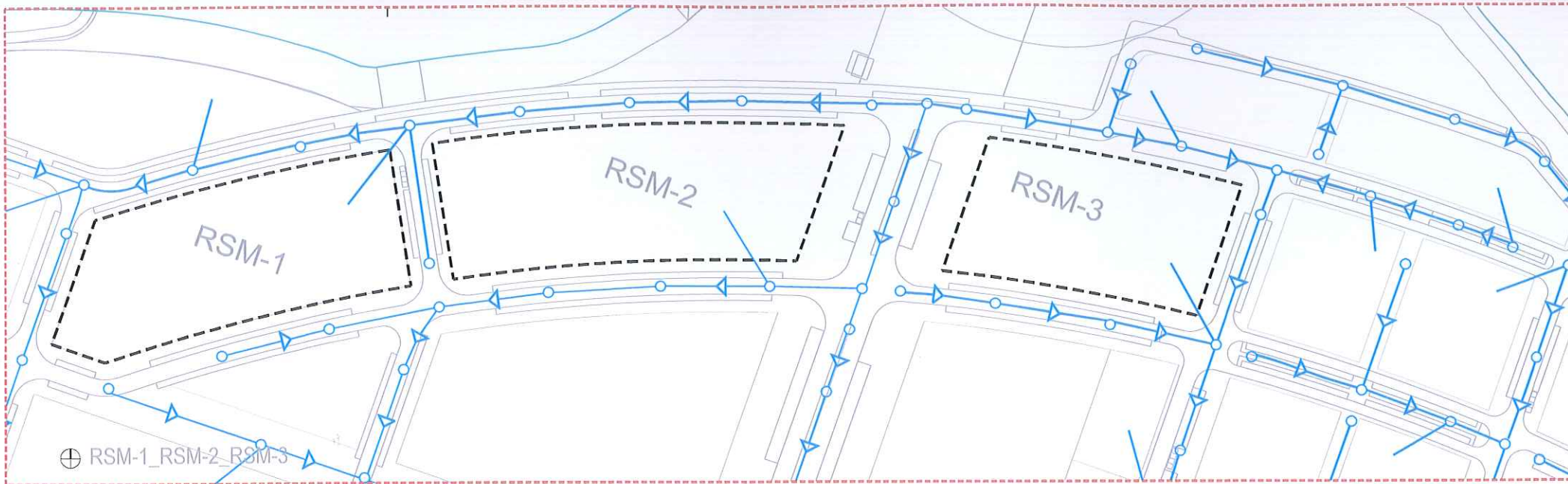
Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
 Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 25 de junio de 2009
 El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
 Fecha de emisión del informe técnico: 23 de junio de 2009
 El Técnico Informante: *M.A.*

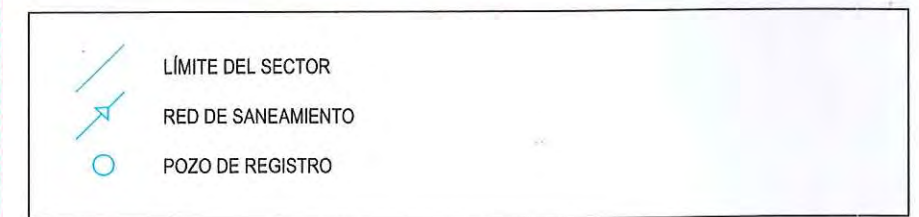
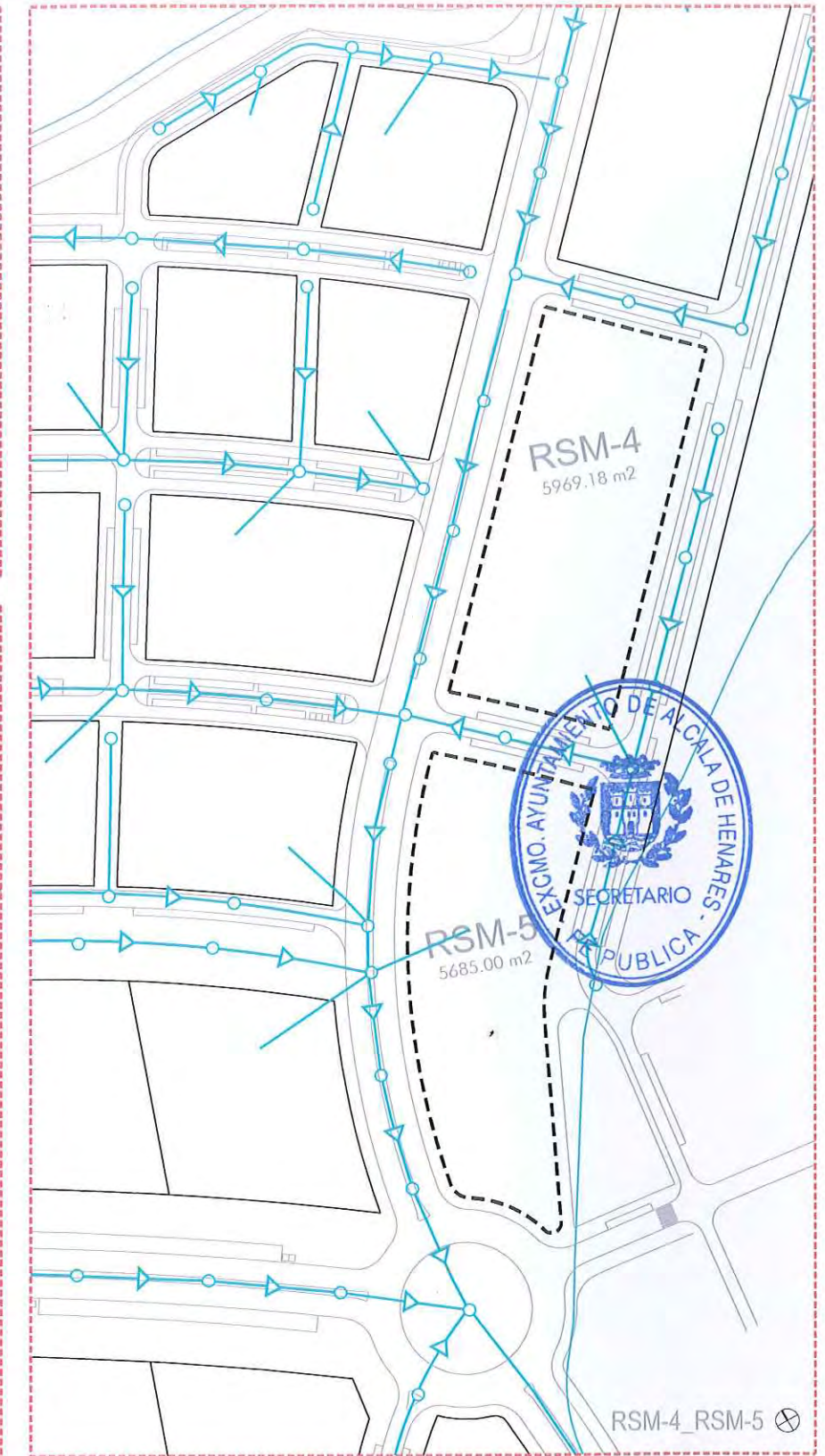
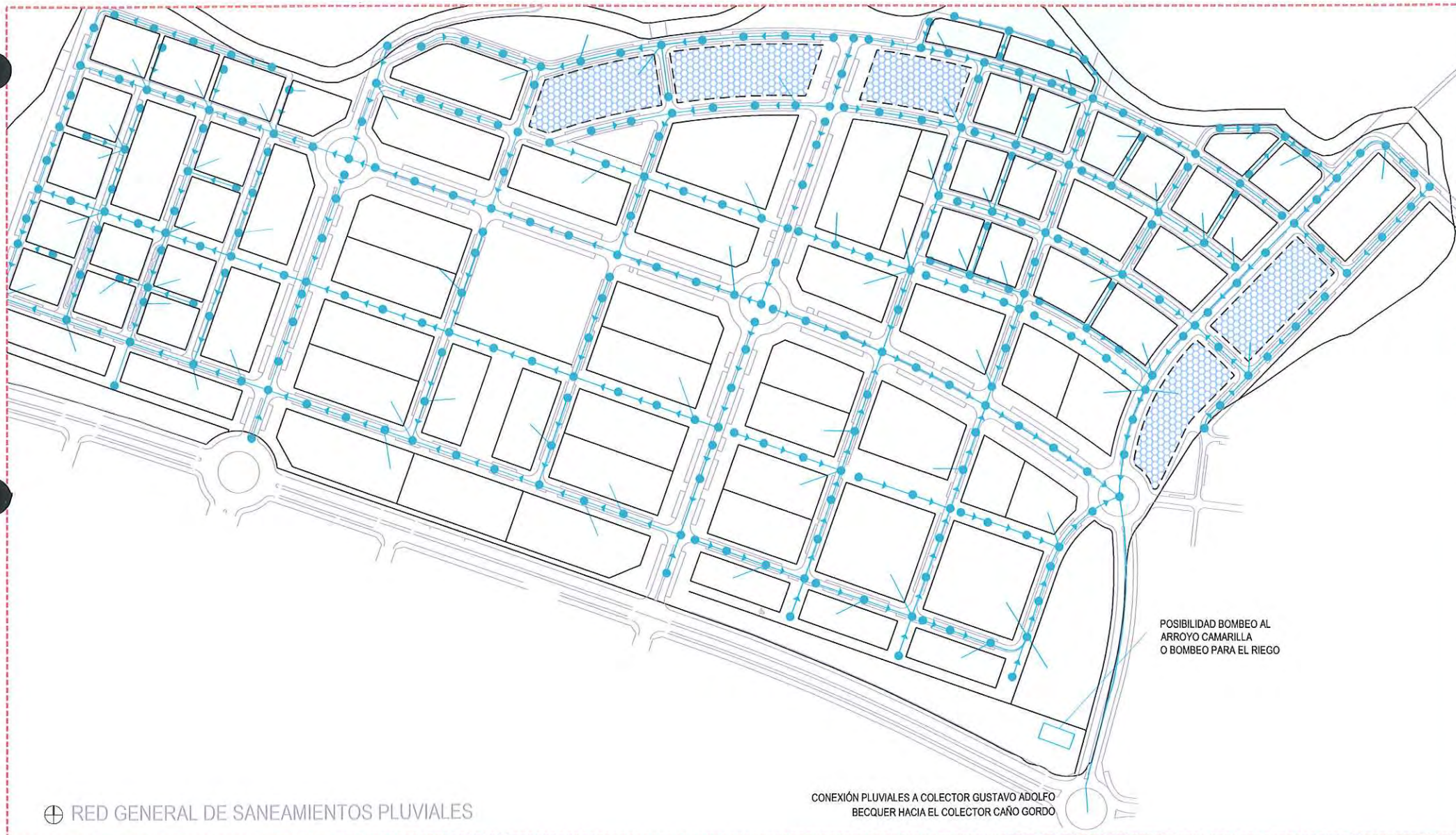
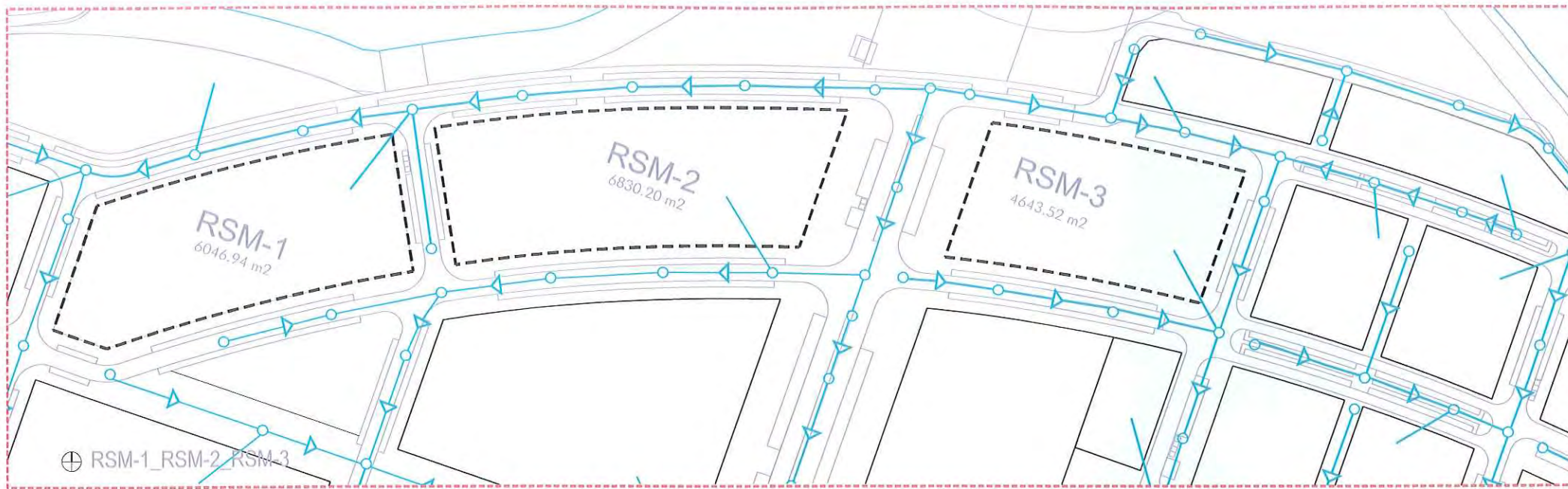
Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
 Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 28 de enero de 2010
 El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
 Fecha de emisión del informe técnico: 22 de enero de 2010
 El Asesor Técnico Informante: *A.D.*

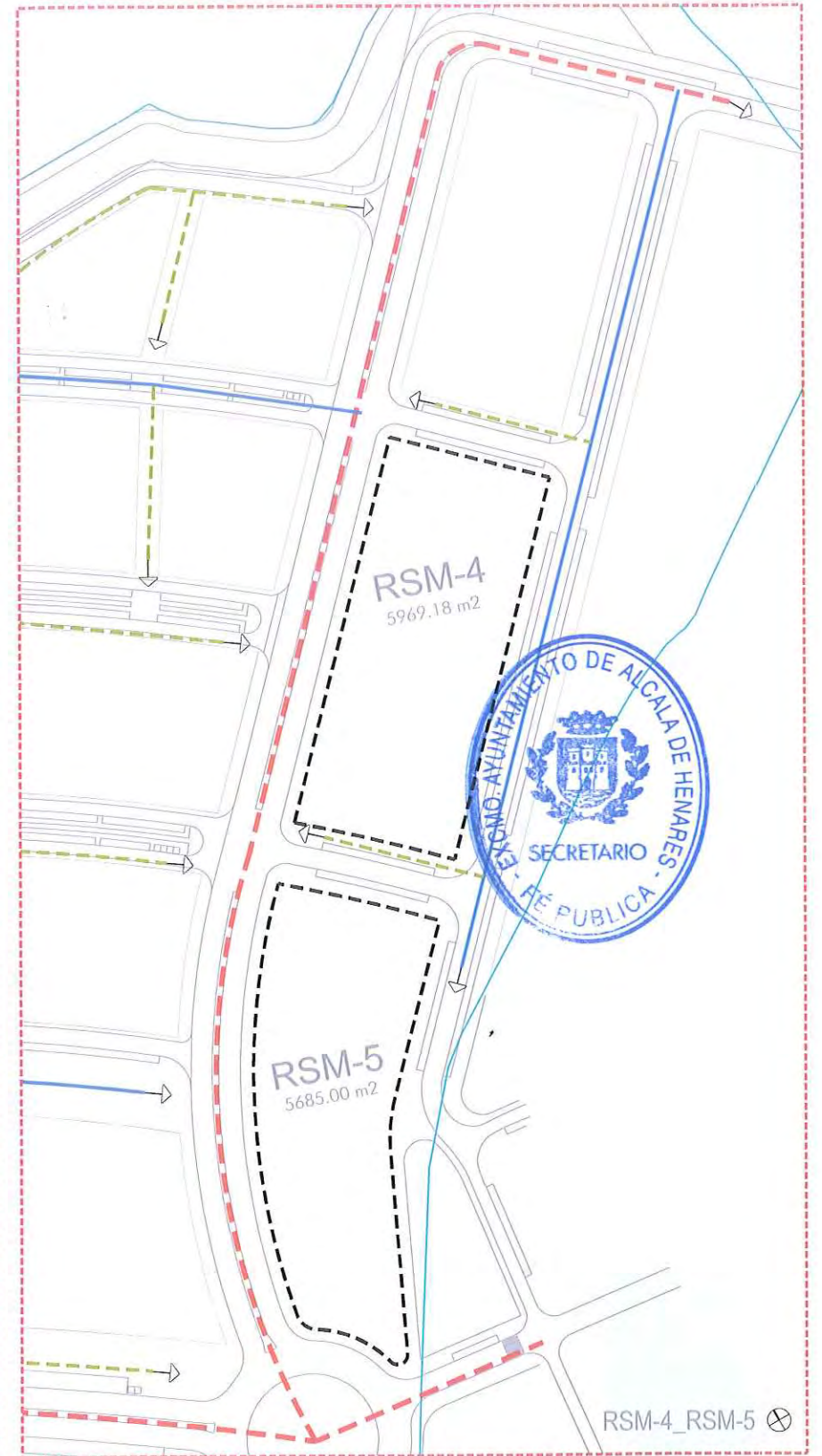
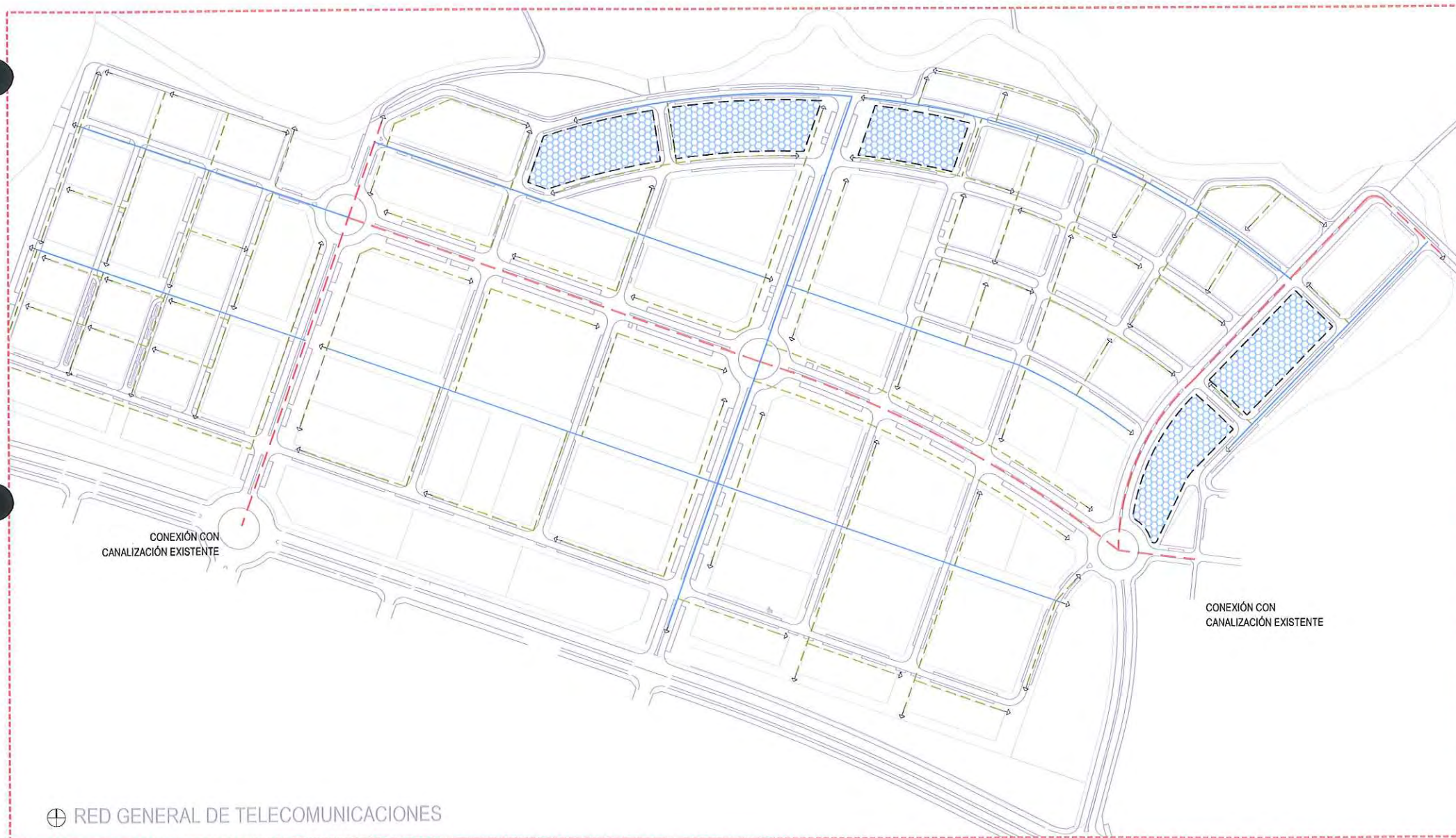
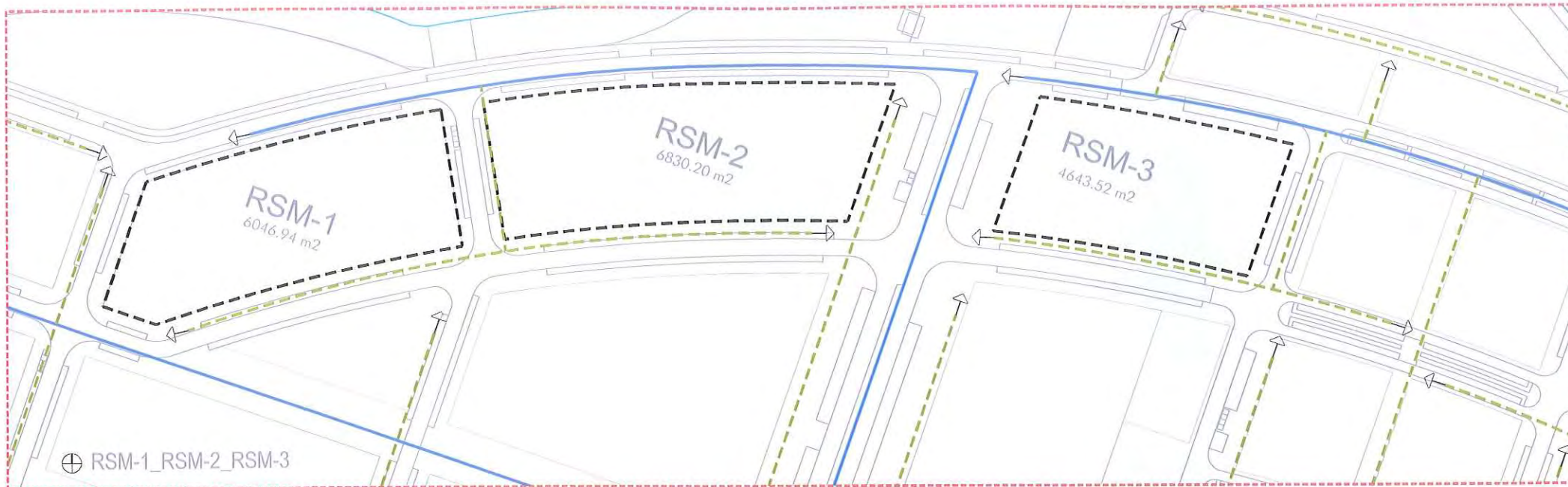




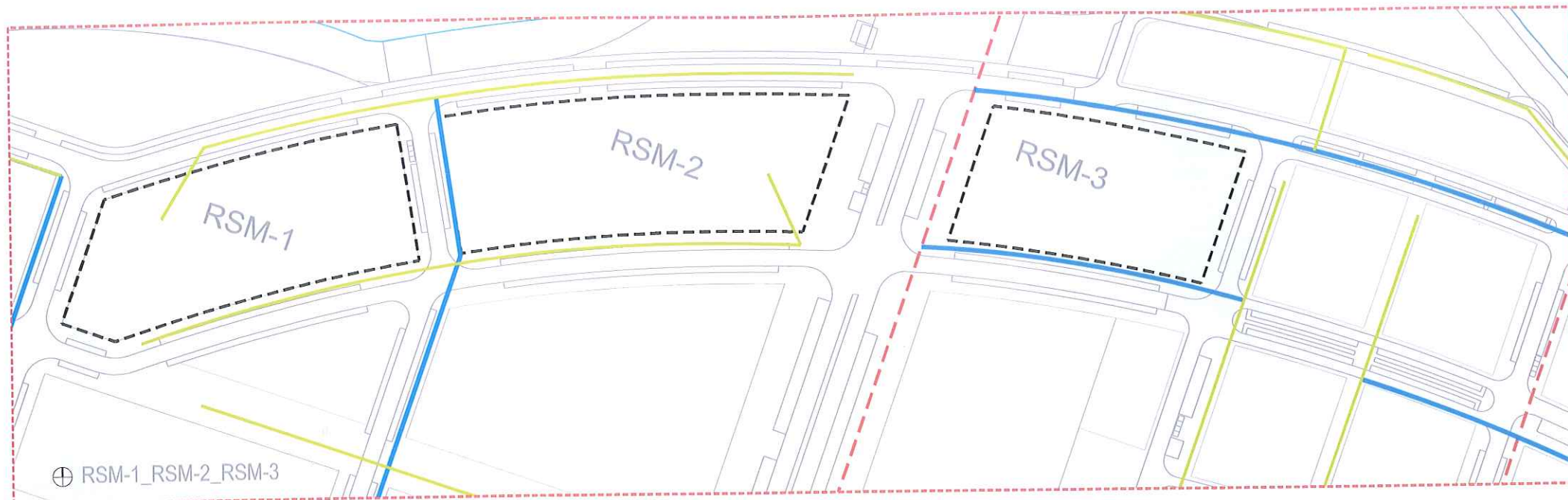




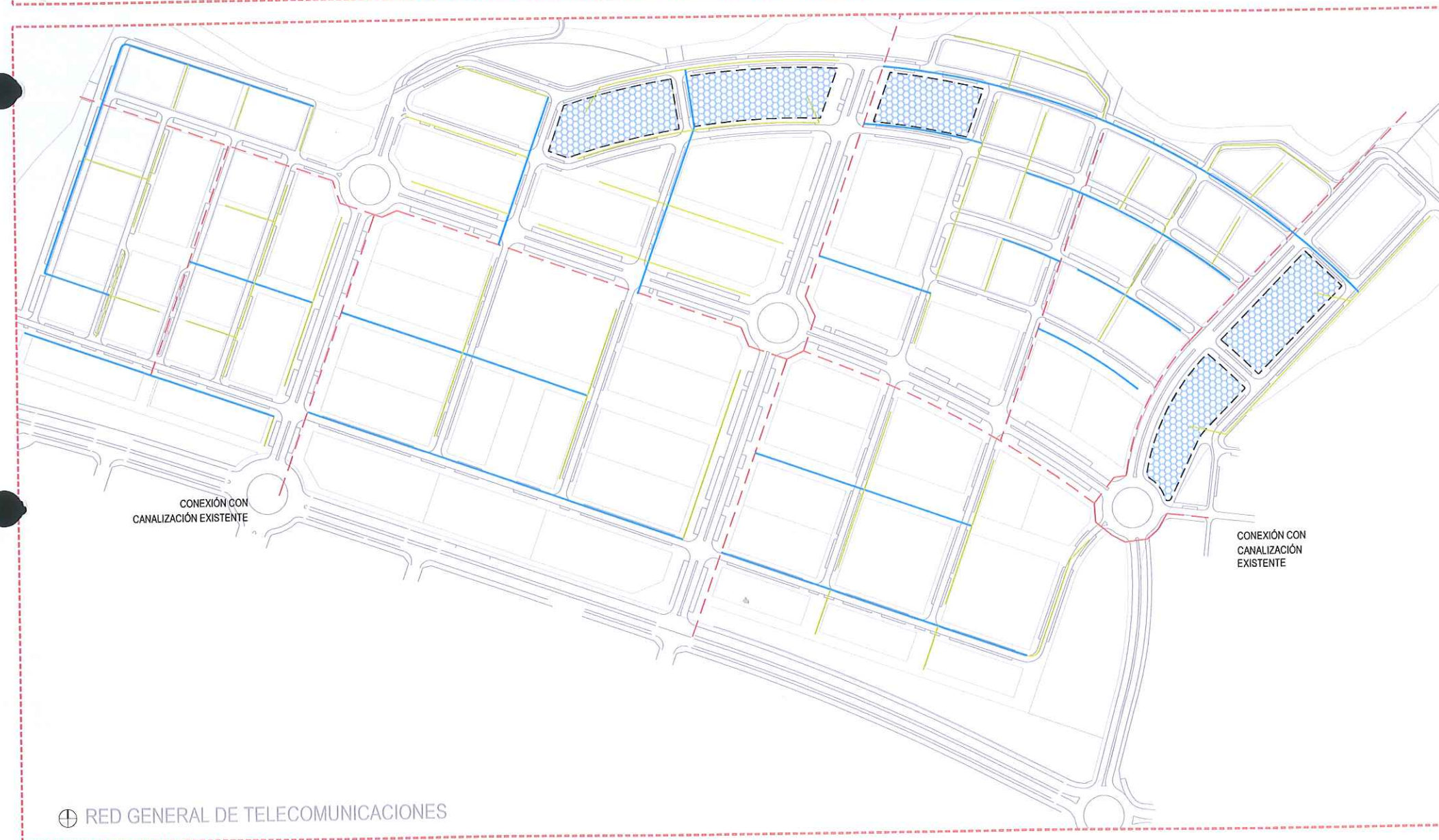




	RED DE GAS Ø200
	RED DE GAS Ø160
	RED DE GAS Ø63
	ARQUETA DE VENTEO



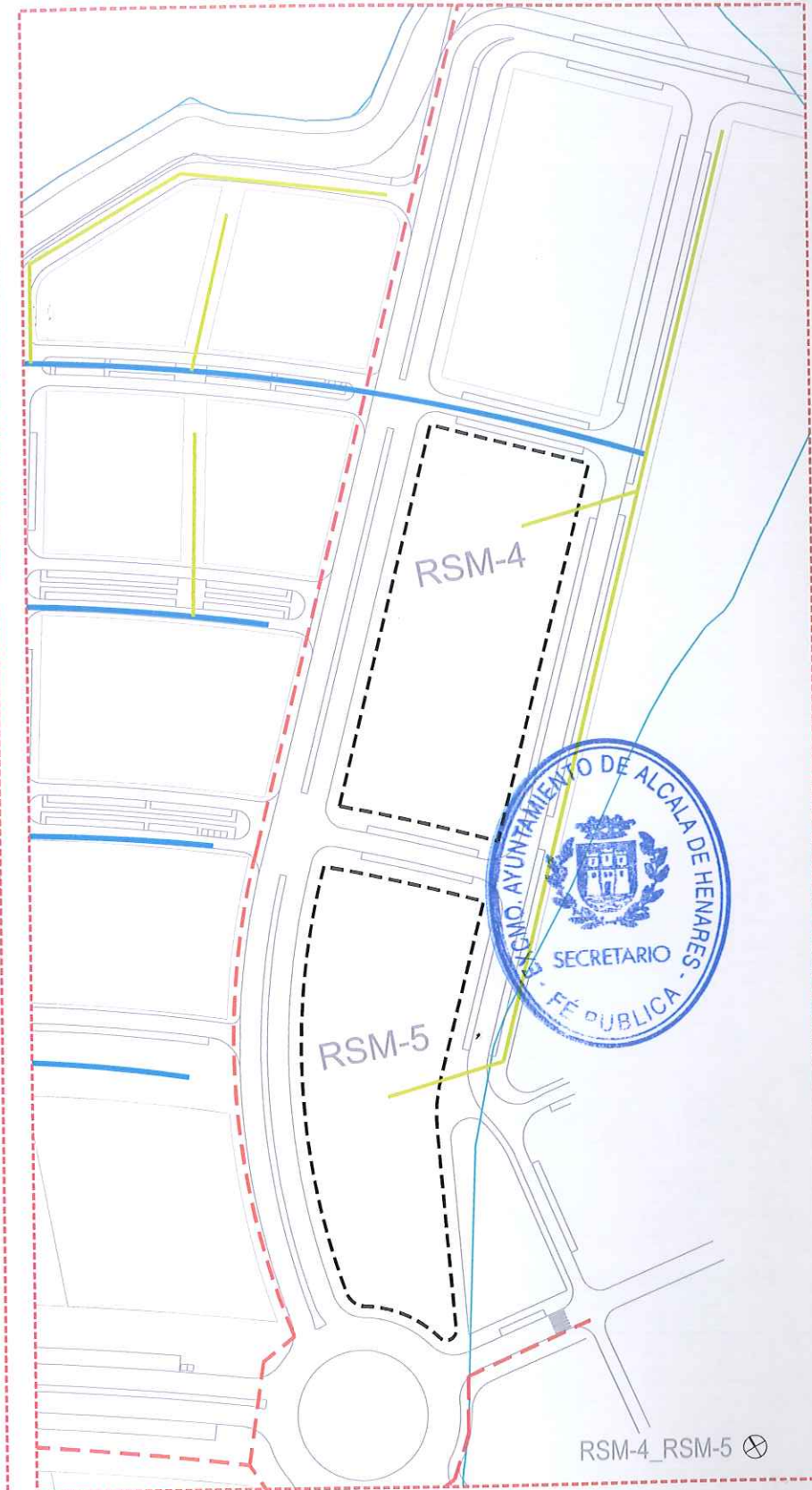
⊕ RSM-1_RSM-2_RSM-3



CONEXIÓN CON
CANALIZACIÓN EXISTENTE

CONEXIÓN CON
CANALIZACIÓN
EXISTENTE

⊕ RED GENERAL DE TELECOMUNICACIONES







RSM-4

RSM-5

RSM-4_RSM-5 ⊗



	RED DE TELECOMUNICACIONES. PRISMA 12 TUBOS
	RED DE TELECOMUNICACIONES. PRISMA 8 TUBOS
	RED DE TELECOMUNICACIONES. PRISMA 4 O 6 TUBOS


 Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA
 Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES

parcelas RSM-1_RSM-2_RSM-3_RSM-4_RSM-5

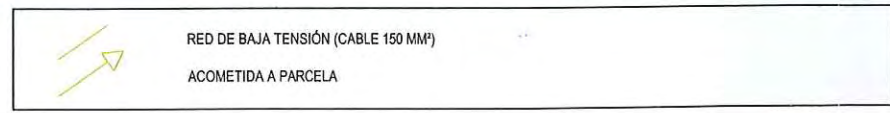
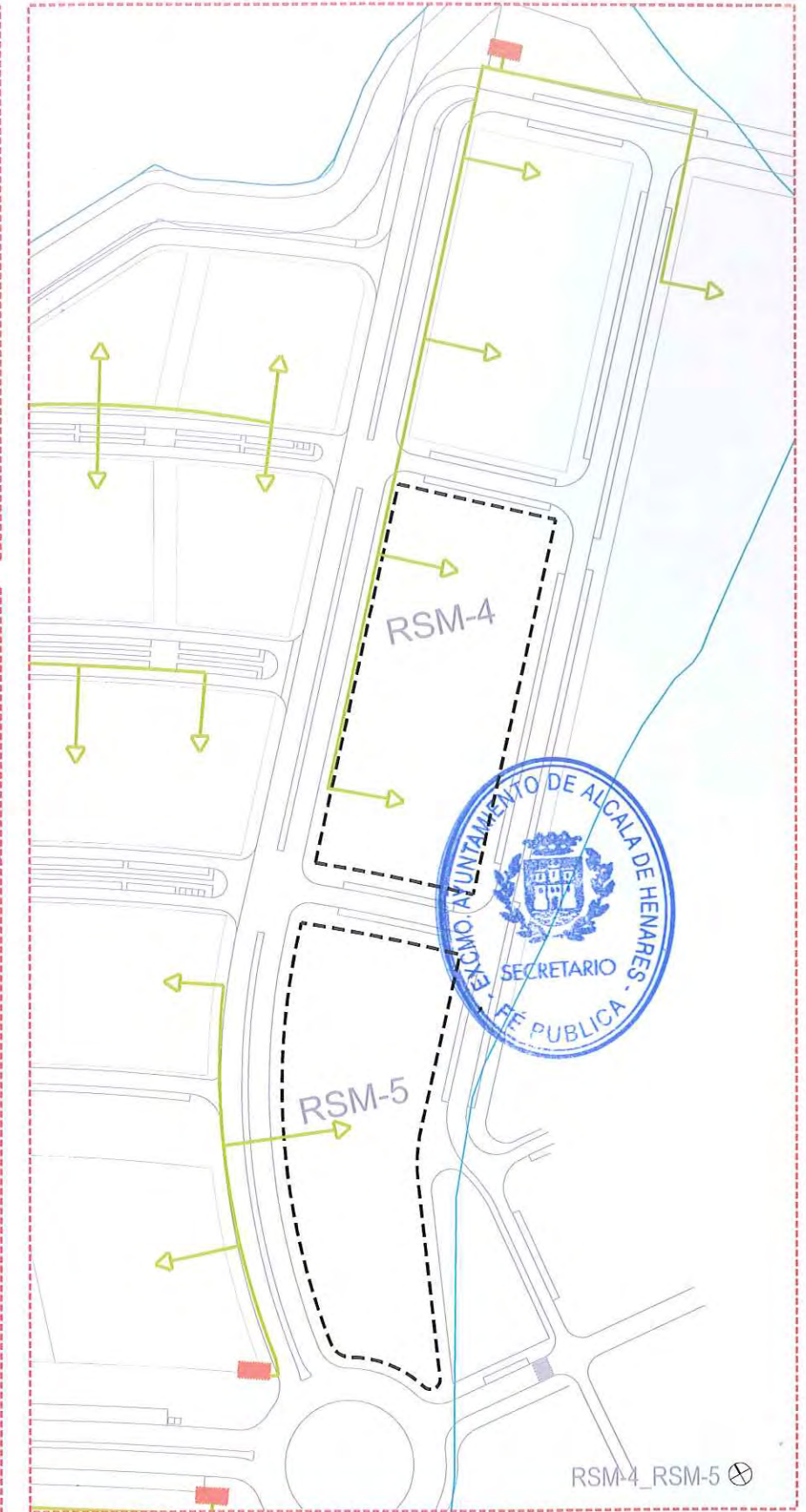
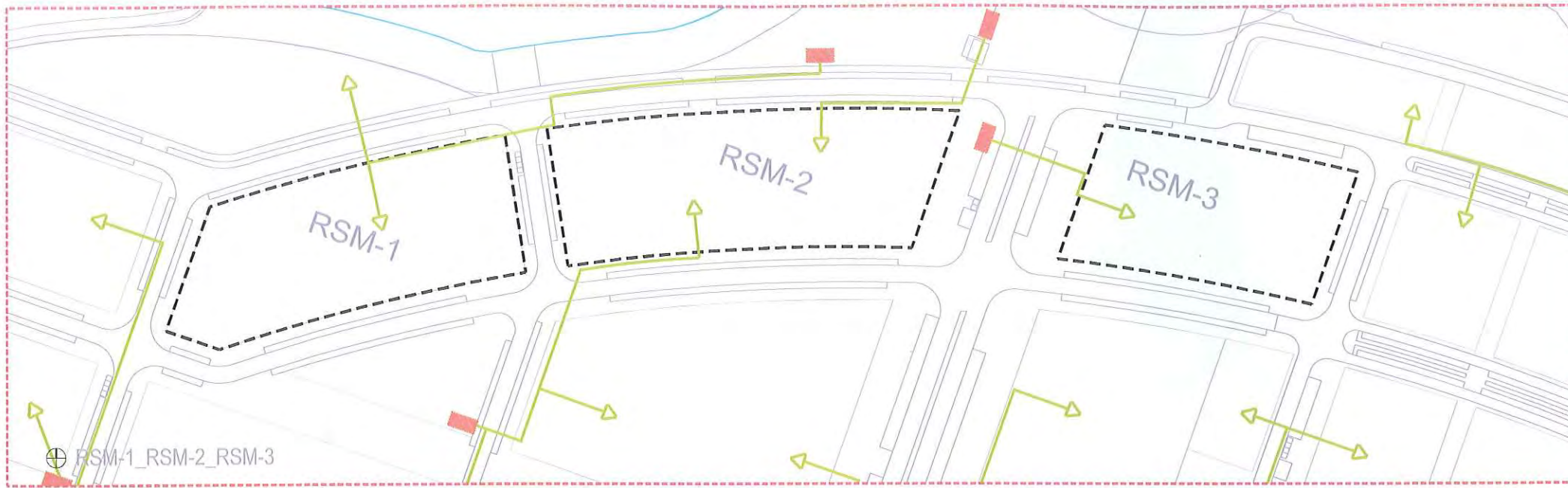
PLANO DE:
INFRAESTRUCTURAS Y SUMINISTROS. RED DE TELECOMUNICACIONES

ASESORÍA TÉCNICA:
MOMA Taller de Arquitectura S.L.P.

ESCALA:
1/2000
1/5000

FECHA:
febrero 2009

PLANO Nº:
0.08





9. **ANEXO 1**

INFORMES SECTORIALES EMITIDOS AL PLAN PARCIAL