

ARCHIVO

Ac 142/97

Consortio Urbanístico  
Espartales Sur



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DE ALCALA DE HENARES PARA LA PRECISION DE LAS CONDICIONES  
PARTICULARES DEL SECTOR 114 PLAN PARCIAL "ESPARTALES SUR"

Aprobación inicial      Octubre 1996

COMUNIDAD DE MADRID - AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES  
CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES SUR

CONSEJO REGULADOR DEL PLAN PARCIAL "ESPARTALES SUR" SECTOR 114







## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

En el desarrollo del Plan Parcial del Sector 114 de los "Espartales Sur" de uso característicos Residencial con más de un 81% de las viviendas de Protección Oficial y de iniciativa pública, se demuestra que la reducción del terciario que se realizó en la anterior modificación resulta aún insuficiente. Las necesidades y demandas sociales, por una parte, y por otro el exceso de oferta de oficinas -ya construidas o con suelo calificado- en Alcalá de Henares y en todo el Corredor del Henares, han conseguido paralizar el sector inmobiliario terciario.

Esta vez la reducción de este uso complementario no se hace a costa de aumentar la densidad residencial del Polígono sino a cambio de otro uso de la misma especie que es el comercial más demandado por el mercado. Con ello se conseguirá ejecutar el desarrollo total del Polígono menos alejado del plazo establecido por el Programa del Plan General.

Para un buen planteamiento urbanístico final es necesario sobrepasar la limitación de no modificar en un 10% las cifras de las superficies de estos usos que señala la FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 114 incluida en el Plan General.

## III. NORMAS URBANISTICAS.

La ficha de condiciones particulares del sector 114, que figura en el anejo a la memoria, y la modificada en junio de 1995, sufren modificación en el cuadro dedicado al cálculo del aprovechamiento tipo, en lo que se refiere a las superficies de los usos de Comercial Exento y Terciario Exento. Al variar estos números también cambian las superficies edificables y las Unidades de Aprovechamiento de estos usos. Las cifras totales no se modifican por seguir siendo las referencias válidas, aunque tras los cambios, tanto la edificabilidad total final como las Unidades de Aprovechamiento totales disminuyen con la modificación. El resto de la ficha no sufre modificación.

El resto de la documentación del Plan General no sufre modificación, salvo si entra en contradicción con la presente Modificación Puntual, en cuyo caso prevalecerán siempre los criterios expuestos en ésta.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

4 DIC. 1998

DOCUMENTO IMPRIMIBLE ÚNICAMENTE  
para la APROBACIÓN FINAL

EL TÉCNICO  
REPRESENTANTE



Aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

en sesión celebrada el día

**29 JUL. 1997**

Madrid.

**01 AGO. 1997**

**FICHA MODIFICADA**

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 114

El 7 de Julio de 1997  
El Sr. Secretario General Técnico  
Y DESARROLLO URBANÍSTICO  
(P.O. Resolución de 18-4-  
1989 B.O.C.M. 5-1-1989)

**NOMBRE: ESPARTALES SUR**  
**CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO**  
**FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL**

**SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Has.): 68,21**  
**SISTEMA DE ACTUACION: EXPROPIACION**  
**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA ETAPA: 1ª**  
**USO GLOBAL: RESIDENCIAL INTENSIDAD DEL SECTOR (m2/m2): 0,72**  
**MODALIDAD DE ORDENACION: PROPUESTA DE TRAZADO**

**APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

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

SECTOR	USO/TIPOLOGIA	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	NºVIV	C.SECTOR	C.USO	U.APROV
114	Condominio	23954	1,00	23954	204	0,50	0,9	10780
	Unif.alta den.	29402	1,00	29402	216	0,50	0,9	13231
	VPT	19781	1,10	21759	180	0,50	0,9	9791
	Com exento	62756	0,50	31378		0,50	0,9	14120
	Terc exento	19625	0,75	14719		0,50	0,9	6623
	VPO	250007	1,00	250007	2630	0,50	0,3985	49814
	TOT S LUCR	405526		383851 *	3230*			111444*
	Docente	51680	1,00	51680				
	Deportivo	25841	0,20	5168				
	Social	19381	1,00	19381				
	Comercial	-	-	13080 (Bajos VPO)				
	Esp libres	70315						
	Viario	102256						
	Infraest.	7141						
	TOT SIST INT	276614		89309				
	TOT SECTOR	682140	0,72	473160*	3230*			111444*

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCION GENERAL DE  
PLANIFICACION REGIONAL

**4 DIC. 1997**

DOCUMENTO informativo para la APROBACION SOCIAL

EL TECNICO

111444\*

DATOS APROVECHAMIENTO DEL SECTOR 114. ADSC SUP ETAPA 1 (ARL):

682140 m2 suelo; 0,72 m2/m2; 473160 m2 edificables; 111444 u.a.;

Aprovechamiento del sector	0,1702 u.a./m2	111444 u.a.
Aprovechamiento tipo SUP 1ª etapa	0,1020 u.a./m2	66751 u.a. s/a.tipo
85% s/a.tipo		56738 u.a.
15% s/a.tipo		16717 u.a.
Dif aprov disp		37989 u.a.



Nota: las cifras señaladas con asterisco \* son máximas, no pudiendo ser superadas en ningún caso. El resto de cifras son modificables en un 10% siempre que se respeten aquellas como total.

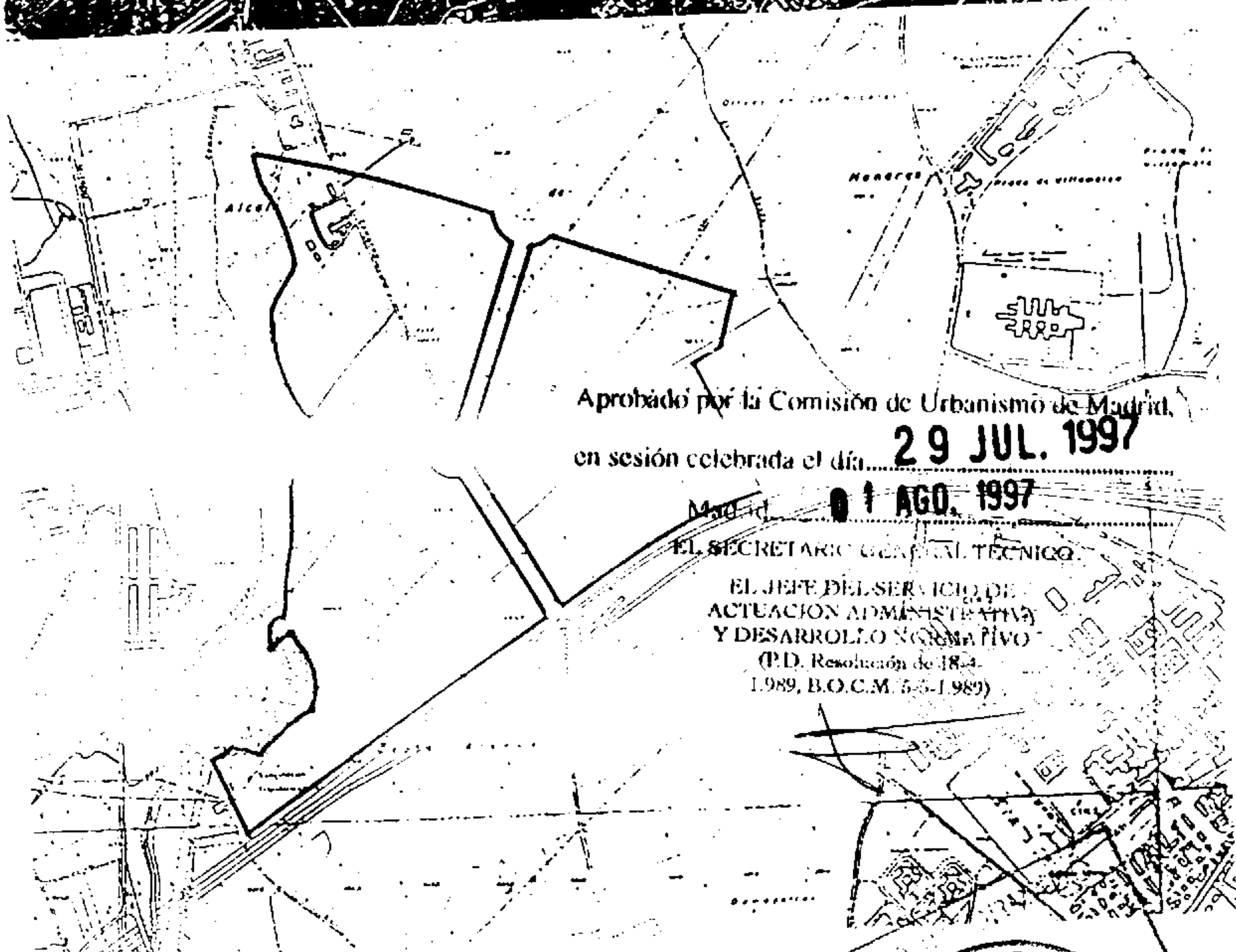
ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 114

NOMBRE: ESPARTALES SUR

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

FOTOGRAFIA AEREA DEL SECTOR



Aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid,  
en sesión celebrada el día **29 JUL. 1997**

Madrid, **01 AGO. 1997**

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
ACTUACION ADMINISTRATIVA  
Y DESARROLLO SCHEMA TIVO  
(P.D. Resolución de 18.4.  
1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

DELIMITACION DEL SECTOR

CONSULTA DE PLANEAMIENTO  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

4 JUL. 1993

DOC. 114

El técnico  
W. TORRES



