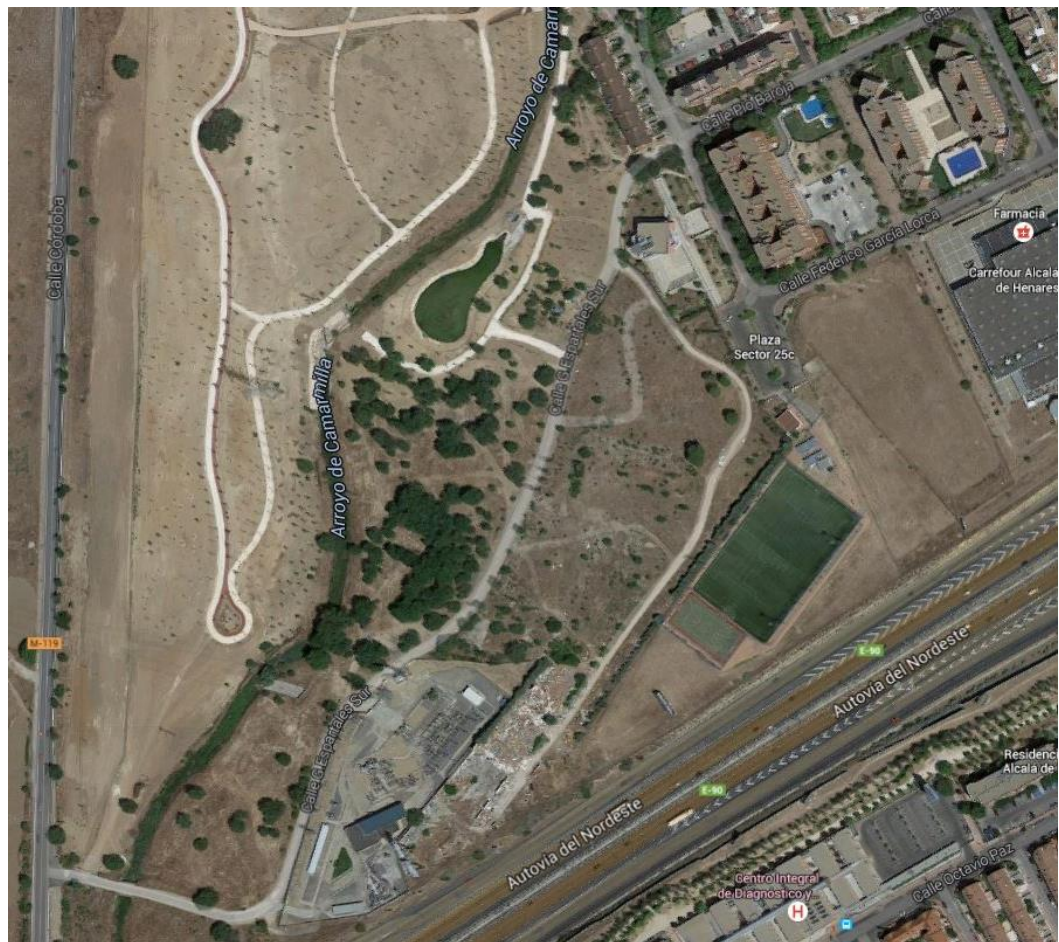


PLAN PARCIAL DE LA UE-26 BIS

ALCALÁ DE HENARES



TOMO 1. MEMORIAS, PLANOS Y NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA DE INFORMACIÓN, MEMORIA DE ORDENACIÓN Y MEMORIA DE GESTIÓN

Enero 2020

ÍNDICE

I	MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	3
1	INTRODUCCIÓN.....	3
1.1	Objeto y finalidad del documento	3
1.2	La iniciativa de la actuación.....	4
1.3	Contenido y alcance del Plan Parcial	5
1.4	Consideraciones previas en relación con la evaluación ambiental de la UE-26 Bis y su tramitación.....	7
2	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	10
2.1	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1991	10
2.2	Convenio 2004.....	10
2.3	Modificación Puntual PGOU 2007	11
2.4	Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007 y Plan Parcial de 2011	12
2.5	Modificación Plan Parcial "Espartales Sur" 2010	14
2.6	Plan Parcial de la UE-26 Bis 2011	15
2.7	Planeamiento en tramitación. Avance de la revisión del PGOU	17
3	LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	19
3.1	Situación en el municipio	19
3.2	Delimitación de la UE-26Bis	20
3.3	Características físicas del territorio	21
3.4	Infraestructuras existentes. Situación actual	23
3.5	Estructura de la propiedad.....	25
3.6	Servidumbres y afecciones.....	27
3.7	Actuaciones o Cargas Exteriores.....	31
4	DETERMINACIONES VIGENTES	31
4.1	Marco legal. Legislación estatal, autonómica y sectorial.....	31
4.2	Determinaciones del Planeamiento vigente	32
4.3	Resultados de la tramitación urbanística y ambiental de la MPG 2007	35
4.4	Condicionantes de afecciones sectoriales derivados de la tramitación anterior y medidas a adoptar en el presente Plan Parcial	39
5	ESTUDIO DE MERCADO	47
5.1	Valor en venta Vivienda Colectiva Libre de obra nueva	47
5.2	Valor en venta Vivienda Colectiva Libre de segunda mano.....	49
5.3	Valor en venta Vivienda Protegida.....	51
5.4	Conclusiones.....	51
II	MEMORIA DE ORDENACIÓN	53
1	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	53
2	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	53
3	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	54
3.1	Evaluación de alternativas	54

3.2	Descripción de la propuesta de ordenación	58
3.3	Justificación numérica	62
3.4	Cesiones	63
4	INFRAESTRUCTURAS Y VIABILIDAD DE SUMINISTROS	64
4.1	Introducción	64
4.2	Objetivos	65
4.3	Infraestructuras propuestas	65
4.4	Conclusión	67
III	MEMORIA DE GESTIÓN	69
1	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN	69
1.1	SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO URBANO	69
1.2	VIABILIDAD EN FUNCIÓN DE LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y GESTIÓN	69
2	ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	70
2.1	SUBDIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN	70
2.2	SISTEMA DE ACTUACIÓN	70
2.3	ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN	70
2.4	EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	70
2.5	PROGRAMA DE ACTUACIÓN. PLAZOS VINCULANTES	71
3	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	72
3.1	VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES Y LOS INGRESOS	72
3.2	VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN	78
IV	PLANOS	81
1	PLANOS DE INFORMACIÓN	81
2	PLANOS DE ORDENACIÓN	81
3	PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS	81

I MEMORIA DE INFORMACIÓN

1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

El objeto de este documento es la formulación del **Plan Parcial de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis**, en el ámbito del Polígono 55, clasificado como Suelo No Consolidado por el PGOU de Alcalá de Henares tras la Modificación Puntual de 2007 relativa a la delimitación de esta unidad de ejecución.

No siendo preceptiva la elaboración de un Avance de Plan Parcial, su tramitación se iniciará según lo establecido en el artículo 59 de la LSCM 9/2001 con el documento de Aprobación Inicial.

Por lo tanto, en su fase de Documento de Aprobación Inicial, redactado según la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 (en adelante LSCM 9/2001) y conforme al Artículo 47 de la misma, el presente Plan Parcial tiene como finalidad desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares para establecer la ordenación pormenorizada del ámbito completo.

Conforme a este mismo artículo, el Plan Parcial tiene la capacidad de modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial justificará expresamente que las mismas:

1. Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de estas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
2. Son congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general.

Se redacta por encargo de la entidad Promociones y Construcciones, PYC, **PRYCONSA, S.A.**, propietaria única del ámbito de referencia, a la empresa E. Bardají y Asociados S.L.

En el ANEXO 1 de esta memoria se adjunta la certificación de dominio que acredita dicha información.

El **EQUIPO** que se ha reunido para desarrollar estos trabajos está formado por los profesionales de la Arquitectura y el Urbanismo de **E. BARDAJÍ Y ASOCIADOS S.L.**, con la asistencia técnica en materia de infraestructuras básicas y urbanización de **INGENIERÍA BÁSICA S.L.**, con la asistencia jurídico-urbanística de **URBE, Asesores Jurídicos, SL**, y con la asistencia en materia de medio ambiente de **AUDEMA, Auditores de Energía y Medio Ambiente**.

Corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Henares la tramitación y en su caso aprobación definitiva de este documento.

1.2 LA INICIATIVA DE LA ACTUACIÓN

El presente documento se elabora, por tanto, **por iniciativa privada de Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.**, propietaria única de los suelos, para plantear al Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid) una alternativa de ordenación urbanística que satisfaga los requisitos de conveniencia de interés general y de viabilidad económica de su desarrollo.

Se exponen a continuación las características de la tramitación y las fases del Plan Parcial:

1.2.1 Formalización de la iniciativa

Debe formalizarse la iniciativa prevista en el artículo 106 de la LSCM 9/2001 mediante la presentación del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución con señalamiento del sistema de ejecución, además de los restantes documentos previstos en dicho artículo:

- **Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa** de al menos el 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en la misma que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo esta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.
- **Convenio sustitutivo** de la Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- **Acreditación de haberse insertado anuncio** de la iniciativa en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.
- Proyecto de Urbanización del ámbito.

Presentada la iniciativa en el Ayuntamiento, el alcalde, dentro del mes siguiente, someterá al Pleno la adopción de uno de los acuerdos siguientes:

- Desestimación de la iniciativa por cualquiera de las causas previstas en el artículo 107.1.a) de dicha Ley.
- Estimación de la iniciativa.

1.2.2 Aprobación Inicial del Plan Parcial

Inmediatamente después de la adopción del acuerdo plenario por el que se estime la iniciativa, el órgano competente (el Pleno Municipal) procederá a la aprobación inicial del Plan Parcial presentado conjuntamente con la iniciativa.

La aprobación inicial implicará el sometimiento del Plan Parcial a información pública por plazo no inferior a un mes y simultáneamente el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios, informes que deberán ser emitidos en el mismo plazo de información al público.

A la vista de dichos trámites, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en los documentos las correcciones pertinentes que, si fueran sustanciales, deberán someterse nuevamente a los trámites de información pública y requerimiento de informes.

1.2.3 Aprobación Definitiva del Plan Parcial

La aprobación definitiva del Plan Parcial corresponderá al Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares en virtud de lo dispuesto en el artículo 61.4 de la LSCM 9/2001, por superar la población del municipio los 15.000 habitantes.

1.3 CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

El contenido y documentación del presente Plan Parcial de la UE-26 Bis se ajustan a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como a lo que a tal fin determinan los artículos 47 a 49 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid. Se ha tenido también en cuenta, con carácter subsidiario, lo previsto en los artículos 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con el **Artículo 48 de la LSCM 9/2001**, que regula el CONTENIDO SUSTANTIVO de los Planes Parciales, el Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las **DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**, entendiendo por tales aquellas determinaciones que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

En el **Artículo 35** de la misma Ley se enumeran y regulan dichas determinaciones pormenorizadas, que son las siguientes:

- a. La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material.
- c. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e. La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f. La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g. Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Lo que se hará conforme a los siguientes criterios:

- Adecuación de las alineaciones y rasantes a los condicionantes del relieve de los terrenos, integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes y coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
- Definición de las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material, pudiendo el Plan Parcial incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.
- Establecimiento para todo el suelo edificable de las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos, suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela.
- Localización de las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.

El **Artículo 49** de la LSCM 9/2001 regula la documentación mínima en que debe formalizarse un Plan Parcial. De acuerdo con estas determinaciones y con otras que se derivan de la

legislación del suelo estatal y de la legislación sectorial vigente de aplicación, la documentación que integra la Iniciativa Urbanística se ha estructurado conforme al siguiente índice:

PLAN PARCIAL

TOMO 1. MEMORIAS, PLANOS Y NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA GENERAL. En ella se describen las características del ámbito de actuación, los antecedentes y las determinaciones vigentes, así como la ordenación establecida y la justificación de su adecuación al planeamiento general. Incluye:

- MEMORIA DE INFORMACIÓN
- MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE GESTIÓN, que recoge la organización y gestión de la ejecución. Incluye el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PLANOS DE INFORMACIÓN, DE ORDENACIÓN Y ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO 2. ANEXOS

- ANEXO 1. Documentación registral y catastral
- ANEXO 2. Informe de Análisis Ambiental de la MPG 2007
- ANEXO 3. Notificación de la DG de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid de Resolución sobre la actuación arqueológica en el PP de la UE-26 Bis
- ANEXO 4. Reportaje fotográfico
- ANEXO 5. Estudio Acústico
- ANEXO 6. Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos
- ANEXO 7. Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes
- ANEXO 8. Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento (Justificación del Decreto 170, conforme al artículo 24 del Decreto 78/1999)
- ANEXO 9. Estudio Hidrológico de la Modificación del Plan General de 2007. Memoria y planos
- ANEXO 10. Análisis de Impacto Normativo
- ANEXO 11. Análisis sobre el impacto de la ordenación en la igualdad, identidad y expresión de género, en la infancia, la adolescencia y la familia y en la accesibilidad

RESUMEN EJECUTIVO

PROYECTO BÁSICO DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

INICIATIVA

- Memoria de la Iniciativa
- Convenio sustitutivo de las Bases y Estatutos.
- Anuncio

1.4 CONSIDERACIONES PREVIAS EN RELACIÓN CON LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA UE-26 BIS Y SU TRAMITACIÓN

De conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tal y como se recoge en su Artículo 6, **los Planes Parciales son objeto de evaluación ambiental estratégica:**

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Tras haber realizado una consulta telefónica al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, de la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, y considerando que el ámbito de actuación abarca una superficie inferior a 2 Ha, y que este fue objeto de una Modificación Puntual del Plan General para la delimitación de la UE-26 Bis en Suelo Urbano No Consolidado y la calificación del suelo como residencial (anteriormente industrial), que se sometió a tramitación ambiental y que se aprobó definitivamente el 15 de noviembre de 2007, se ha concluido que el presente Plan Parcial que se redacta para el desarrollo de la UE-26 Bis debe someterse a una **evaluación ambiental estratégica simplificada**.

Así, en cumplimiento de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, dentro del procedimiento sustantivo de aprobación del presente Plan Parcial, el promotor presenta ante el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Alcalá de Henares) una **Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, acompañada de un **Documento Ambiental Estratégico** y del **Plan Parcial**, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial.

Dicho **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** contendrá, al menos, la siguiente información:

- a. Los objetivos de la planificación.
- b. El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c. El desarrollo previsible del plan o programa.
- d. Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i. Las 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 o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares será el responsable de remitir esta documentación al Órgano Ambiental (Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid).

A partir de la revisión del Documento Ambiental Estratégico y de las consultas realizadas a Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, el Órgano Ambiental emitirá un **informe ambiental estratégico**. En dicho informe se **determinará si el Plan Parcial del ámbito UE-26 Bis tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en cuyo caso debería someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, es decir, sería necesario realizar un estudio de impacto ambiental estratégico.

Si el informe ambiental estratégico determina que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, habrá finalizado la tramitación ambiental.

Si el informe ambiental estratégico determinara que el Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano ambiental elaborará el **documento de alcance** del estudio ambiental estratégico a realizar. En cualquier caso, el contenido mínimo del **Estudio Ambiental Estratégico** sería el siguiente:

1. Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes.
2. Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.
3. Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.
4. Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

5. Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.
6. Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.
7. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.
8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
9. Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.
10. Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

La Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito denominado Polígono 55, Unidad de Ejecución nº 26 (MPG 2007), se acompañaba de un **Estudio de Incidencia Ambiental que incluía**, entre otros estudios sectoriales, los siguientes:

- Un estudio de infraestructuras existentes y propuestas
- Un estudio de contaminación acústica.
- Un estudio de caracterización del suelo.
- Un estudio hidrológico – hidráulico del arroyo Camarmilla.

Nos referimos a dicho Estudio de Incidencia Ambiental en el CAPÍTULO 2.4 de esta Memoria. Con carácter previo a la aprobación definitiva de la MPG 2007, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emitió el preceptivo Informe de Análisis Ambiental, al que se ha hecho referencia detallada en el CAPÍTULO 4.3 de la presente Memoria, realizando una síntesis de los condicionantes que se derivan de dicha tramitación ambiental, y que se han tenido en consideración en la redacción del presente Plan Parcial.

- Materializar la transformación del uso industrial exento a residencial, permitiendo el desarrollo y puesta en mercado de suelo residencial que equilibre oferta y demanda en aras del interés general.
- Suprimir el conflicto que generaría la coexistencia de usos industrial y residencial, desalojando definitivamente la actividad pecuaria existente.
- Completar y rematar el área de Espartales.
- Ajustar la edificabilidad y las alturas de la edificación (5 plantas) a las del entorno.
- Obtener mediante cesión a título gratuito el 10% del aprovechamiento y las dotaciones establecidas en concepto de redes públicas por la LSCM 9/2001.

2.3 MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU 2007

El convenio anteriormente descrito dio pie a una Modificación Puntual del PGOU, con cuya tramitación debería hacerse efectivo. Dicha Modificación se aprueba definitivamente en Consejo de Gobierno con fecha **15 de noviembre de 2007** (BOCM de 12 de diciembre de 2007) y **clasifica el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado y propone el cambio de calificación, que pasa de industrial a residencial, delimitándose una Unidad de Ejecución (UE-26 Bis)** que constituye una única área homogénea, con una superficie de 19.301 m²s, y estableciendo una serie de parámetros urbanísticos que se recogen en la Ficha de Condiciones Particulares de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis delimitada, a los que se hará referencia detallada en el Capítulo 4. DETERMINACIONES VIGENTES.

Esta Modificación Puntual del PGOU (en adelante MPG 2007) tiene el siguiente contenido:

- Texto de la Modificación Puntual del PGOU
- Anejo A: Cartografía y Topografía
- Anejo B: Estudio de infraestructuras existentes y propuestas
- Anejo C: Estudio de Incidencia Ambiental
 - Tomo 1: Objetivos de planeamiento. Infraestructuras y servicios. Estimación del movimiento de tierras
 - Tomo 2: Infraestructura de la gestión de los residuos
 - Tomo 3: Estudio de contaminación acústica
 - Tomo 4: Estudio de la caracterización del suelo
 - Tomo 5: Otros aspectos medioambientales
- Anejo D: Estudio hidrológico-hidráulico del arroyo Camarmilla

Esta MPG 2007 fue informada favorablemente previamente a su aprobación definitiva por los siguientes organismos:

1. Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
2. Confederación Hidrográfica del Tajo del Ministerio de Medio Ambiente
3. Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo
4. Secretaría General Técnica. Área de la Comisión de Urbanismo: Aprobación Definitiva

Con carácter previo a su aprobación definitiva, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emitió el preceptivo Informe de Análisis Ambiental, al que se hará referencia detallada en el CAPÍTULO 4.3 de la presente memoria.

Señalamos a continuación algunos de los aspectos que resultan más relevantes a los efectos de la tramitación ambiental y urbanística del desarrollo de la UE-26 Bis que nos ocupa:

Caracterización de los suelos

En relación con la documentación aportada durante la tramitación ambiental de la Modificación Puntual acerca de la caracterización de los suelos, en el **informe de análisis ambiental** sobre la Modificación Puntual de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de fecha 22 de junio de 2006, se indica lo siguiente:

*“De acuerdo con la documentación aportada, no se supera en ninguna de las muestras analizadas, tanto de suelos como de agua, los valores asignados como estándares para ninguno de los compuestos analizados y, en consecuencia, **se considera que el uso residencial previsto es compatible con los terrenos**”.*

De esto se deduce que **los suelos y las aguas subterráneas de la zona de estudio no están contaminados y se considera que ese mismo estudio sigue siendo válido en la actualidad**, ya que no se ha desarrollado sobre el suelo objeto de estudio ninguna actividad susceptible de provocar la contaminación del suelo y/o de las aguas subterráneas.

Hay que señalar que no se han podido encontrar los resultados de dicho Estudio de Caracterización del Suelo que se encuentra en la documentación disponible en la web municipal, pero hay que considerar la validez del informe ambiental que señala que **los resultados de los análisis de aguas y suelos no superan los estándares y que el suelo es compatible con un uso residencial**.

Estudio Acústico

Tampoco ha sido posible localizar los resultados del **Estudio de Contaminación Acústica** que se contiene en el EIA de la MPG 2007 del que se ha dispuesto para la elaboración del presente documento de Plan Parcial, pero en el punto 3.5 del Informe de Análisis Ambiental se remite a las medidas correctoras del Estudio Acústico, que en sus apartados 3 y 7 señala lo siguiente:

- Los usos del suelo estarán diseñados de manera que las zonas menos sensibles al ruido se encuentren más próximas a las fuentes sonoras y así ejerzan un efecto barrera sobre las edificaciones más sensibles al ruido. Además, se situarán zonas verdes y parques en las zonas de transición entre áreas acústicas de más de dos grados de diferencia, ya que estas zonas verdes son de material absorbente.
- Mediante una planificación y distribución de usos conseguir la mayor distancia entre fuentes de ruido y los recintos sensibles a su impacto.
- Evitar que colinden áreas de muy diferente sensibilidad, planificando el espacio entre los grandes ejes viarios y las zonas residenciales, mediante interposición de zonas de transición, gradiente de sensibilidad acústica, áreas comerciales, edificios de servicios y espacios que actúan como barrera al ruido para otros, dedicando las zonas más

expuestas a actividades de menor sensibilidad. Así se configuran bandas de usos envolventes.

- El Plano de Áreas de Sensibilidad Acústica denomina la zona ZVL como “zona de transición”.

Se han considerado válidas las recomendaciones de este estudio de contaminación acústica para la tramitación actual. En todo caso, se ha elaborado un Estudio Acústico de la solución urbanística y arquitectónica propuesta, que se acompaña como ANEXO 5.

Estudio Hidrológico – Hidráulico del arroyo Camarmilla

Por otro lado, el Estudio Hidrológico Hidráulico del arroyo Camarmilla que se elaboró en la tramitación de la Modificación Puntual MPG 2007 para la recalificación de los suelos de la UE-26 Bis se incluyó también en el Plan Parcial de INTECSA INTARSA redactado en el año 2011 .

Este Estudio incluye una **representación gráfica de la zona inundable para la avenida extraordinaria de período de retorno de 500 años, donde se comprueba que el ámbito del Sector UE-26 Bis de Alcalá de Henares está fuera de la zona de inundación**. Los planos de este estudio hidrológico se incluyen en el Anexo 9 de la presente memoria.

Se estima asimismo **que este estudio hidrológico – hidráulico** tiene absoluta validez para la actual tramitación del desarrollo urbanístico de la UE-26 Bis, por lo que consideramos que no debe elaborarse uno nuevo.

2.5 MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL “ESPARTALES SUR” 2010

El Plan Parcial del Sector 114 “Espartales Sur” de Alcalá de Henares se aprobó definitivamente con fecha 19 de septiembre de 1995, modificándose puntualmente en las fechas de 29 de julio de 1997 y 15 de mayo de 2003.

Este sector no tenía inicialmente ninguna conexión viaria con la UE-26 Bis colindante delimitada por la MPG 2007, con lo que esta unidad quedaba aislada del ámbito residencial.

A iniciativa de la Corporación Municipal, se redactó y se tramitó una Modificación del Plan Parcial “Espartales Sur”, cuya Aprobación Definitiva es de fecha 16 de marzo de 2010 (BOCM 11/05/10), con el objeto de posibilitar la conexión viaria de este Sector con la UE-26 Bis. Esta conexión se realiza gracias a la prolongación de un vial de “Espartales Sur” en 337,78 m², compensando el espacio libre ocupado con el mismo mediante la ampliación de la zona verde colindante en la misma superficie.

Acompañamos a continuación una imagen en la que se puede apreciar dicha modificación sobre la cartografía y en relación con el ámbito de la UE-26 Bis. La superficie “A” de la imagen (anteriormente Espacio Libre), quedaría desafectada de este uso por la Modificación y pasaría a constituir suelo destinado a viario. No sería posible su ocupación con edificación y no generaría ningún aprovechamiento.



Ilustración 3. Detalle de plano de la Modificación del Plan Parcial "Espartales Sur" de 2010 relativo a la conexión viaria del ámbito

La superficie "B" (antes calificada como Equipamiento Social) quedaría desafectada de este uso pasando a constituir suelo destinado a Espacio Libre, lo que permitiría la creación de una pequeña área de juegos infantiles de mayor amplitud que la prevista, sin producir efectos negativos al funcionamiento del equipamiento social previsto en el Plan Parcial.

2.6 PLAN PARCIAL DE LA UE-26 BIS 2011

En el año 2011, la empresa INTECSA-INARSA presentó en el Ayuntamiento de Alcalá de Henares una Iniciativa Urbanística para el desarrollo de los suelos de la Unidad de Ejecución nº 26 Bis, integrada por un Plan Parcial, un Proyecto de Urbanización y varios estudios sectoriales, así como la memoria de la Iniciativa.

Según información obtenida en consulta realizada a los técnicos municipales, dicha Iniciativa no llegó a estimarse, ya que la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente no estaba completa.

Se había redactado inicialmente para la empresa promotora NAVICOAS CASTILLA, S.L., cambiando posteriormente la propiedad a INVERSIONES Y DESARROLLOS 2069 MADRID, S.L.U. El Plan Parcial redactado incluía una serie de trabajos complementarios:

ANEJO A. Cartografía y Topografía

ANEJO B. Estudio de infraestructuras existentes y propuestas

ANEJO C. Estudio Hidrológico Hidráulico del Arroyo Camarmilla

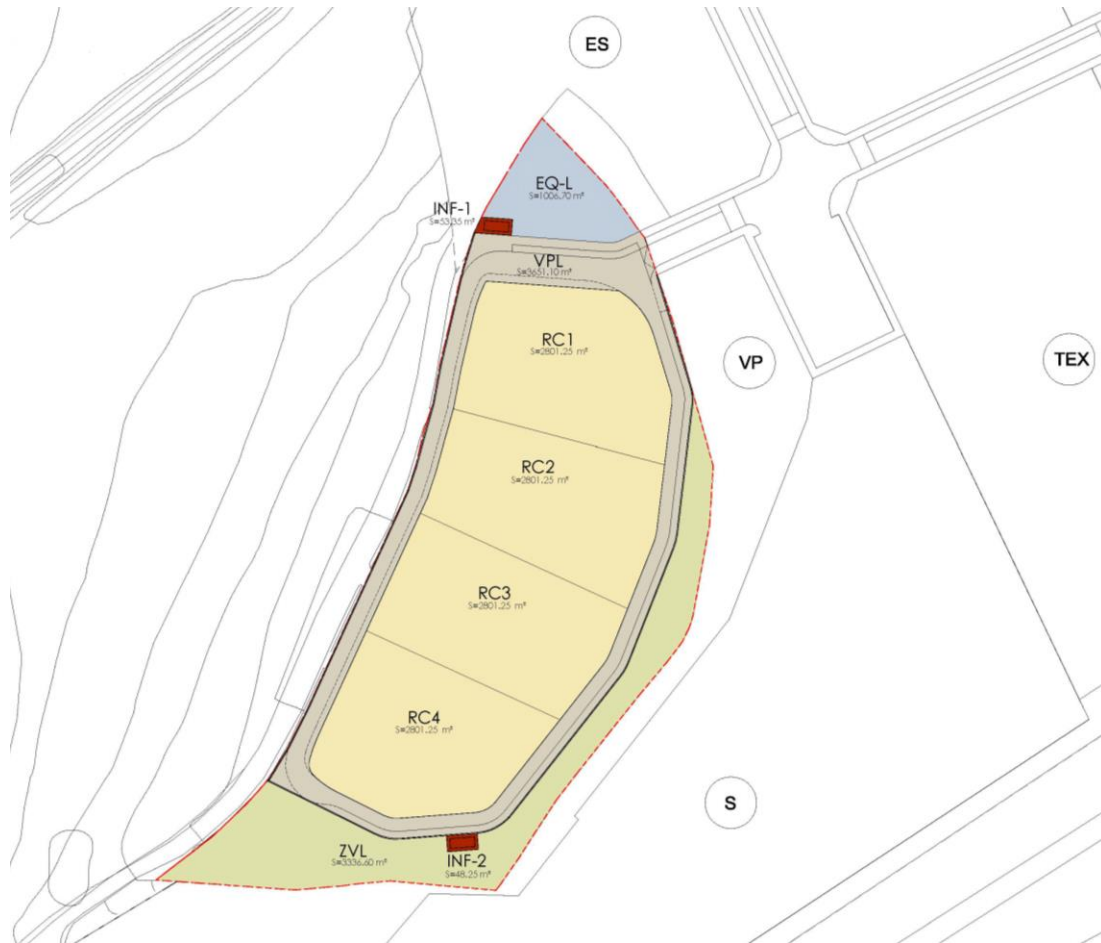
ANEJO D. Suficiencia y autonomía del sistema de transporte.

ANEJO E. Planes de Alarma, evacuación y seguridad civil en caso de supuestos catastróficos.

ANEJO F. Prospección Arqueológica

Todos ellos, salvo los trabajos de prospección arqueológica, son los estudios realizados para la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de 2007.

Se acompaña a continuación un detalle del Plano de Ordenación del Plan Parcial:



USOS LUCRATIVOS

RC PARCELA DE VIVIENDA RESIDENCIAL COLECTIVA

REDES PÚBLICAS LOCALES

EQ-L EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. CESION A RED LOCAL

ZVL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. JARDIN URBANO. CESION A RED LOCAL
 BANDA ATALUDADA Y DENSAMENTE ARBOLADA Y/O PANTALLA DE PROTECCION ACUSTICA DE ACUERDO A LAS PRESCRIPCIONES RECOGIDAS EN EL ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALA DE HENARES RELATIVA A LA DELIMITACION DE LA U.E.-26 BIS

VPL VIARIO PÚBLICO

INF INFRAESTRUCTURAS (Centros de Transformación)

LÍMITE DEL ÁMBITO

Ilustración 4. Plano de Ordenación de la UE-26 Bis. Plan Parcial redactado en 2011

Prospecciones arqueológicas

El Plan Parcial redactado incluía una serie de trabajos complementarios, entre ellos los **trabajos de prospección arqueológica y un Estudio Hidrológico Hidráulico del Arroyo Camarmilla**, que reproduce el realizado en el marco de la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de 2007.

Los trabajos arqueológicos fueron realizados por la empresa ARTRA, S.L. para INTECSA-INTARSA. Con fecha de registro de salida de 20/07/2009, se emitió la **Resolución por parte de la Dirección General de Patrimonio Histórico en la que se autorizaban las obras del Plan Parcial llevando a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierras (Ref.: 03/177560.9/09)**, que se recoge como ANEXO 3 del presente Plan Parcial.

Después de la Resolución de la DGPH se han hecho varias notificaciones por parte de la empresa de arqueología a Patrimonio. Con fecha de entrada en el registro de Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deportes y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid de 30/11/2010, se notificaron las modificaciones al Plan Parcial del Sector UE-26 Bis en Alcalá de Henares (sólo afectaban al trazado del viario, variando el acceso al sector) y el cambio de propiedad: INVERSIONES Y DESARROLLOS 2069 MADRID, S.L.U.

Posteriormente la DGPH solicitó el plano georreferenciado de la modificación realizada y de los nuevos límites y usos del suelo, etc. Todo fue contestado por parte de la empresa de arqueología. **La DGPH hizo referencia a que seguía estando vigente la resolución de fecha 20 de julio de 2009.**

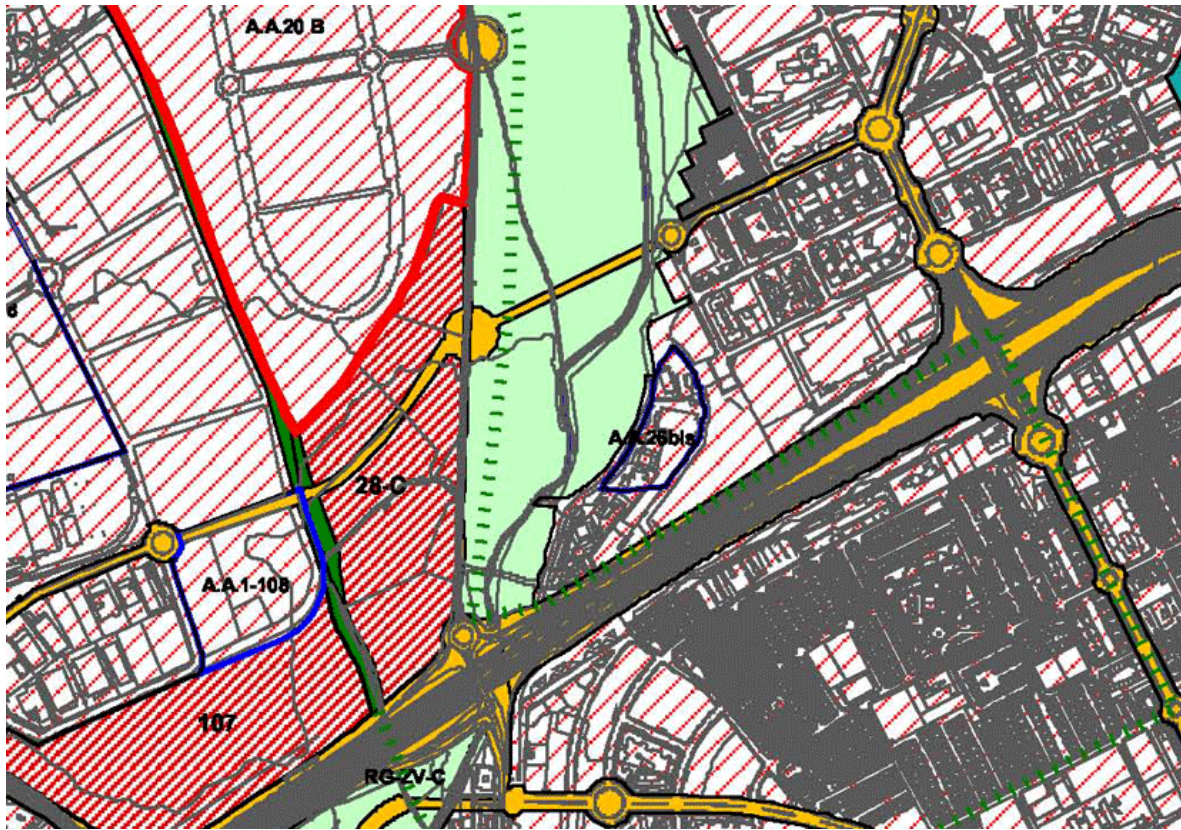
Teniendo en cuenta que la superficie de la actual propuesta de Plan Parcial es la misma (Unidad de Ejecución UE-26 Bis), se considera que **la citada Resolución de la DGPH sigue siendo válida** y que, en este sentido, desde el punto de vista de la arqueología, **la superficie está ya liberada**, es decir, **no habría que hacer más trabajos arqueológicos hasta que se vayan a ejecutar los movimientos de tierra de las obras de urbanización, que deberá hacerse un control arqueológico de los mismos.**

2.7 PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN. AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU






En el año 2012 se presentó el Avance de un nuevo Plan General, cuyos trabajos habían iniciado en el año 1998.

En la Junta de Gobierno Local celebrada el 1 de julio de 2013 se aprobaron los Pliegos de Condiciones para la contratación del servicio del Plan General de Alcalá de Henares. Sin embargo, tras un período de polémica en torno a este nuevo Plan y su paralización, en enero de 2016 se puso en marcha la iniciativa municipal de redacción de un nuevo documento de Plan General.

En abril de 2016 se presentó públicamente el documento sobre el plan de trabajo para la elaboración de un nuevo Avance para la revisión del Plan General de Alcalá de Henares.



SUELO URBANO Y URBANIZABLE

-  **SUELO URBANO**
-  **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
-  **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
Remitido a Planeamiento Aprobado AA 20 B
-  **SUELO URBANIZABLE**
Sectores 109-110-111 Planeamiento Integrado PG91
-  **SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN**

REDES PÚBLICAS







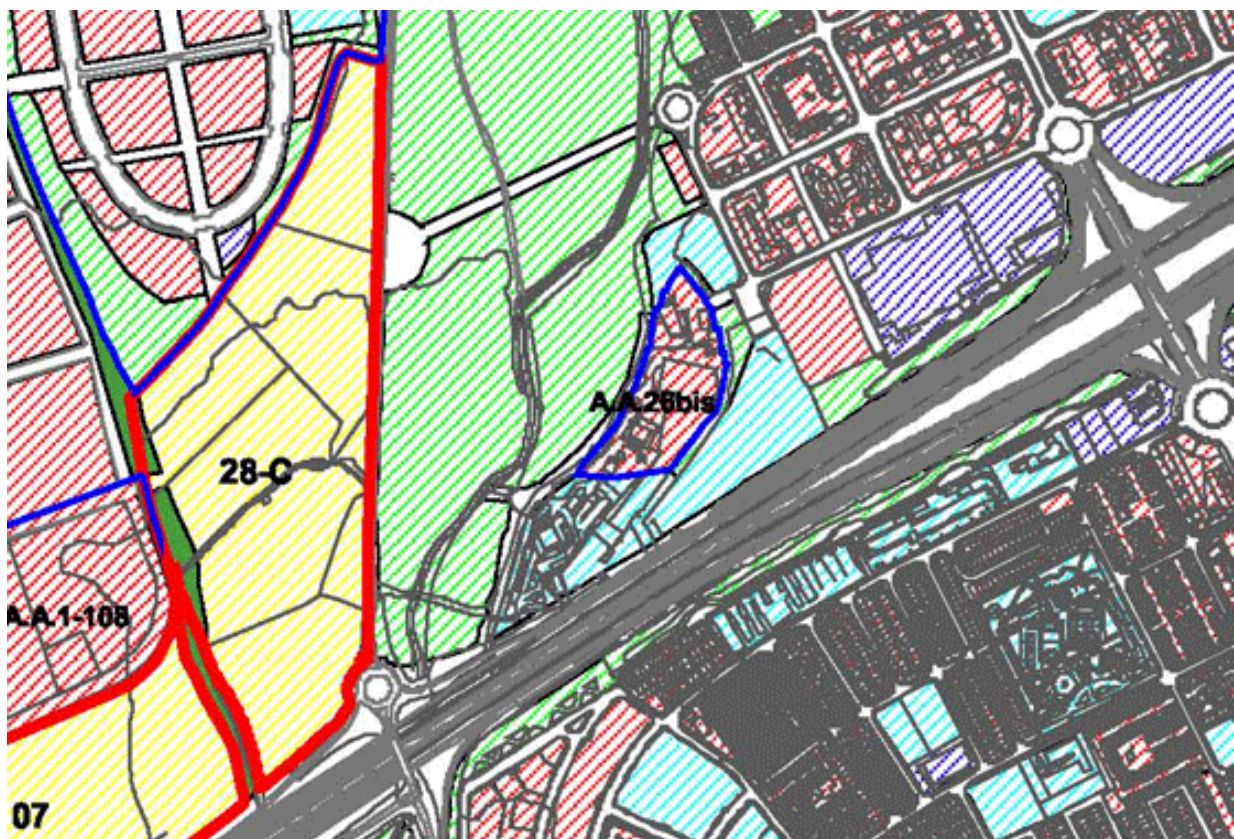







-  ESPACIOS LIBRES
-  EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
-  VIARIO
-  VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL
-  FERROVIARIO
-  PROPUESTA DE SOTERRAMIENTO

Ilustración 5. Detalle del Plano de Estructura General, Clasificación y Categorías del Avance del Plan General 2012



USOS GLOBALES

	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS
	ESPACIOS LIBRES
	INDUSTRIAL
	TERCIARIO, COMERCIAL Y OCIO
	RESIDENCIAL
	MIXTO RESIDENCIAL, TERCARIO, COMERCIAL Y OCIO
	VÍAS PECUARIAS






	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
	DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	RECINTOS SOMETIDOS A EVENTUAL TRANSFORMACIÓN DE USOS
	VIARIO ESTRUCTURANTE
	CONEXIÓN VINCULANTE

Ilustración 6. Detalle del Plano de Usos Globales del Avance del Plan General 2012

Como se puede observar, el ámbito de la UE-26 Bis sigue siendo en el Avance del Plan General de 2012 un Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de Uso Global Residencial.

3 LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.1 SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO

El ámbito de trabajo se localiza al norte del núcleo urbano de Alcalá de Henares, municipio situado al noreste de Madrid, cercano a los municipios de Torrejón de Ardoz, Villalbilla y Meco. La Unidad de Ejecución UE-26 Bis se ubica inmediatamente al norte de la autovía A-2, que atraviesa el municipio, y al oeste del Sector 114 "Espartaes Sur" del PGOU, de uso residencial.

El municipio cuenta con una extensión aproximada de 87,72 km. y una población de 195.907 habitantes según INE (Instituto Nacional de Estadística) a fecha de 1 de enero de 2016.

Se acompaña a continuación una imagen en la que queda reflejada la localización del ámbito de actuación en relación con el municipio de Alcalá de Henares.



Ilustración 7. Situación de la UE-26 Bis en el municipio de Alcalá de Henares

3.2 DELIMITACIÓN DE LA UE-26BIS

La UE-26 Bis tiene una superficie de 19.301 m², según la ficha de condiciones particulares presente en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, relativa a la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis, antiguo polígono 55 de las NN.SS.

Para establecer sus límites y superficie se realizó en octubre de 2016 un levantamiento topográfico de la parcela, así como del acceso a la misma desde el vial situado al norte y del aparcamiento situado al noreste de la misma (34.000 m² aproximadamente), digitalizado con coordenadas en 3D, en base al vuelo existente, con apoyo realizado en campo tomando todos los elementos tanto planimétricos como altimétricos apreciados en la superficie del terreno.

Sobre esta cartografía se ha procedido a implantar los límites de la unidad de ejecución grafiados en el Plan General y a obtener digitalmente las superficies correspondientes.

Esta superficie ha resultado ser de 19.301 m², coincidente por tanto con la definida en la Ficha de la MPG 2007.

El ámbito limita con piezas de diferente naturaleza:

- Al norte con parcela de equipamiento público (Centro Cultural).
- Al este con Zona Verde Pública del Sector residencial 114 “Espartales Sur”, al que pretende dar continuidad.

- Al oeste con camino público, Calle de Espartales, que lo separa del Sistema General de Espacios Verdes SGVER y estando próxima la carretera M-119 Alcalá de Henares-Camarma de Esteruelas.
- Al sur con parcela de Infraestructuras del Sector residencial 114 “Espartales Sur” (Subestación de energía eléctrica).

Los límites grafiados respetan aquellos delimitados por el Plan General, con algunos ajustes realizados para adecuarlos a la realidad física existente. Los planos de información *PI-01. Situación* y *PI-02. Delimitación del ámbito, estado actual y afecciones* recogen gráficamente la situación del ámbito con respecto al núcleo de Alcalá de Henares.

A continuación se muestra una foto aérea del área de actuación.



Ilustración 8. Delimitación del ámbito de la UE-26 Bis sobre foto aérea

3.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO

Paralelamente a la redacción del presente Plan Parcial, se está elaborando un Documento Ambiental Estratégico (al que nos referiremos a continuación), en el que se recogerá detalladamente las características ambientales de los suelos del ámbito de actuación y del territorio (topografía, clima, suelos, etc.), así como aquellas de carácter sociológico, poblacional, etc. y al que remitiremos. No obstante, se realiza en este apartado una breve reseña de las principales características del mismo.

Asimismo, la MPG 2007 incluía un Estudio de Incidencia Ambiental en el que se recogía un capítulo sobre los “Aspectos medioambientales” de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis.

Topografía

El municipio de Alcalá de Henares pertenece a un ámbito comarcal de la meseta, al norte del río Henares, conformando la denominada Campiña del Henares, de un relieve suave y llano, con alturas en torno a los 630 metros. Al Henares desembocan, atravesando previamente el municipio, el río Torote y el arroyo Camarmilla, este último muy próximo a la zona de estudio.



Ilustración 9. Imagen del arroyo de Camarmilla y el parque Camarmilla en la zona próxima al ámbito

El ámbito está ubicado en unos terrenos con poca pendiente que descienden de norte a sur. La vegetación es escasa, conformada por matorral bajo, pinos y chopos.

A continuación se muestran una serie de imágenes del ámbito y el entorno inmediato, tomadas en la visita de campo realizada:

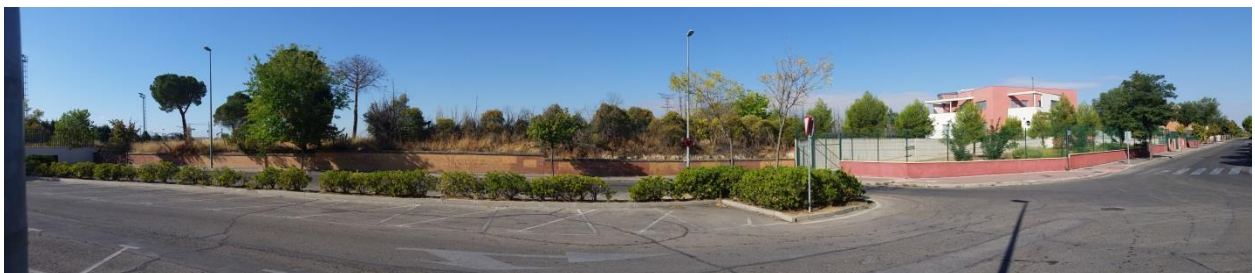


Ilustración 10. De izquierda a derecha aparcamiento existente, ámbito y centro cultural existente



Ilustración 11. Imagen del ámbito. Tras él, estación eléctrica a la izquierda y bloques de viviendas a la derecha



Ilustración 12. Imagen del ámbito. Tras él, bloques de viviendas en el centro y dotaciones deportivas a la derecha

Cauces

Próximo al ámbito se encuentra el arroyo Camarmilla. La MPG 2007 incluye como anexo un "Estudio hidrológico-hidráulico del arroyo Camarmilla" (Anejo D) que, teniendo en cuenta la situación previa y posterior al desarrollo de la UE-26 Bis, establece las zonas de dominio público, servidumbre y policía de cauces, las cuales se explican con más detalle en el apartado 3.5. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES de la presente memoria.

Además, se delimitan las zonas inundables en la avenida del periodo de retorno de 500 años.

Cabe señalar que no es esperable en ningún caso que la zona inundable afecte en ningún caso a la futura edificación.

Vías Pecuarias

No existen vías pecuarias en el ámbito de actuación.

3.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SITUACIÓN ACTUAL

El municipio de Alcalá de Henares es atravesado por la autovía A-2 en la parte norte. El ámbito de la UE-26 Bis resulta levemente afectado por la presencia de esta vía, como se detalla en el apartado 3.6. *Servidumbres y afecciones* de la presente memoria.

El presente Plan Parcial, como se ha señalado previamente, se acompaña de un Proyecto Básico de Urbanización que recoge la situación actual de las infraestructuras existentes y propone cuáles han de ser los servicios y las infraestructuras urbanas necesarias en los espacios públicos previstos en el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución UE-26 Bis en Alcalá de Henares.

El proyecto incluye una Memoria de Infraestructuras y una serie de planos de información y de ordenación, con las redes de distribución de las infraestructuras, tanto existentes como previstas y al que remitimos.

A continuación, se recoge la descripción de las infraestructuras existentes que se contiene en dicha Memoria de Infraestructuras:

Red Viaria

Actualmente, no existe red viaria en el interior del ámbito de actuación. En sus límites se encuentran las calles Federico Garcia Lorca y Emilia Pardo Bazán, con las cuales se realizará la conexión con el exterior del ámbito.

Red de abastecimiento de agua potable

En el interior del ámbito no hay red existente. La red más próxima ($\varnothing 100$ mm de fundición dúctil) se encuentra bajo el viario del sector de "Espartales Sur". También hay una conducción de 350 mm de diámetro de fibrocemento en las proximidades del arroyo Camarmilla. La red está gestionada por la empresa Aguas de Alcalá.

Redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales

No hay redes de saneamiento existentes que discurran por el interior del ámbito, por lo que no es preciso efectuar actuaciones de retranqueo de redes existentes.

La red de saneamiento existente en las cercanías del ámbito es de tipo unitario, es decir, se desaguan las aguas pluviales y las aguas fecales por la misma conducción. Por la calle Emilia Pardo Bazán (este del ámbito) discurre un colector tipo ovoide 1500x1000 mm, que sirve al ámbito Los Espartales. Este colector entronca a un colector emisario tipo ovoide 2100x1400 mm que discurre de forma sensiblemente paralela al arroyo Camarmilla (oeste del ámbito). Por indicación de los servicios técnicos de la empresa Aguas de Alcalá, se plantea la conexión de la red de saneamiento al pozo de registro existente del emisario, situado al suroeste del ámbito.

Red de energía eléctrica

La compañía eléctrica suministradora de la zona (Iberdrola Distribución S.A.U.) dispone, en el entorno de los terrenos objeto del presente Proyecto, de la Subestación de Transformación Alcalá, desde la que se dará suministro a la zona de actuación. De dicha subestación parten una serie de líneas de media tensión próximas a la zona de actuación, pero que no se ven afectadas, salvo la línea que discurre en paralelo al ámbito, por el parque lineal Camarmilla, desde la que se dará suministro al nuevo ámbito, en la cual se empalmará y se desmontará el tramo existente afectado.

Alumbrado Público

Al no existir viario, tampoco existe red de alumbrado público en el interior del sector.

Canalizaciones de comunicaciones

Dentro del ámbito no hay constancia de la existencia de ninguna canalización para redes de telecomunicaciones.

En las inmediaciones del ámbito existen canalizaciones de telecomunicaciones; la más cercana se encuentra en el viario del Parque lineal Camarmilla.

Para realizar esas conexiones será necesario realizar demolición y correspondiente reposición de los pavimentos que se vean afectados.

Gas natural

La red existente en el ámbito y sus inmediaciones está encuadrada en el rango de alta y de media presión.

La red existente en alta presión (M.O.P. 16 bar) consiste en un gasoducto de acero de 12 pulgadas de diámetro que discurre al sur del sector por los márgenes de la carretera A-2.

Este gasoducto tiene una derivación hacia el norte realizada en tubería de acero de 6 pulgadas de diámetro que discurre por la calle de Córdoba, estando esta calle situada al oeste del sector, al otro lado del parque lineal Camarmilla.

Ninguna de estas canalizaciones con M.O.P. 16 bar afecta al ámbito, por lo que no es preciso realizar alguna acción sobre las mismas.

La red existente en media presión (M.O.P. 4 bar) más próxima al sector se encuentra en la calle Emilia Pardo Bazán y en la calle de Federico García Lorca. En ambos casos se trata de canalizaciones de polietileno de 90 mm de diámetro que acaban confluyendo en el aparcamiento situado junto a la intersección de ambas calles.


No se considera preciso realizar ninguna acción sobre la red existente con M.O.P. 4 bar debido a que tienen capacidad suficiente para absorber la nueva demanda generada.

Se acompañan al presente Plan Parcial los esquemas de las infraestructuras y servicios existentes en la serie de planos I-04.

3.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de actuación consta de una sola finca, localizada en Carretera Camarma 46 Suelo G, cuya referencia catastral es 8337801VK6883N0001OR. La superficie según Catastro es de **19.028 m²**. Esta superficie es inferior a la determinada en el planeamiento aprobado, **19.301 m²**.

Se muestra a continuación la Ficha catastral de la parcela, obtenida a través de la Sede Electrónica del Catastro, y un detalle de los datos catastrales:



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8337801VK6883N0001OR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR CAMARMA 46 Suelo G
28806 ALCALA DE HENARES (MADRID)

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):


PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CR CAMARMA 46 G
ALCALA DE HENARES (MADRID)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **19.028** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

468,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Lunes, 12 de Marzo de 2018

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Ilustración 13. Ficha catastral de la parcela

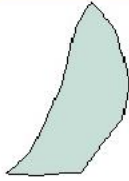
Datos del Bien Inmueble									
Referencia catastral	8337801VK6883N0001OR								
Localización	CR CAMARMA 46 Suelo G 28806 ALCALA DE HENARES (MADRID)								
Clase	Urbano								
Coeficiente de participación	100,000000 %								
Uso	Suelo sin edif.								
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble									
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">Localización</td> <td style="padding: 5px;">CR CAMARMA 46 G ALCALA DE HENARES (MADRID)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Superficie construida</td> <td style="padding: 5px;">0 m²</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Superficie gráfica parcela</td> <td style="padding: 5px;">19.028 m²</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Tipo Finca</td> <td style="padding: 5px;">Suelo sin edificar</td> </tr> </table>	Localización	CR CAMARMA 46 G ALCALA DE HENARES (MADRID)	Superficie construida	0 m ²	Superficie gráfica parcela	19.028 m ²	Tipo Finca	Suelo sin edificar
Localización	CR CAMARMA 46 G ALCALA DE HENARES (MADRID)								
Superficie construida	0 m ²								
Superficie gráfica parcela	19.028 m ²								
Tipo Finca	Suelo sin edificar								

Ilustración 14. Tabla datos catastrales de la finca del ámbito de actuación

Esta parcela catastral se corresponde con la finca registral nº 2440/BIS, inscrita en el Registro de la Propiedad de Henares 5, al Tomo 4099, Libro 588, Folio 164, alta 7, siendo su titular en pleno dominio (100%, por compraventa) Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.

Su superficie registral es de 19.301 m², coincidente por tanto con la superficie establecida por el planeamiento vigente, y que adoptaremos para la redacción de este documento.

Se adjuntan en el ANEXO 1 la Ficha Catastral de la parcela y la escritura de compraventa del inmueble.

3.6 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES

A continuación se detallan las servidumbres y afecciones que condicionan el desarrollo del ámbito, constituidas por la zona de policía del Arroyo de Camarmilla situado al norte y al oeste, y la protección de la autovía A-2 al sur.

3.6.1 Cauces de los arroyos

En aplicación del artículo 6 del *Texto Refundido de la Ley de Aguas* (RDL 1/2001 de 20 de julio) y los artículos 6 y 9 del *Reglamento de Dominio Público Hidráulico* (RD 849/1986 de 11 de abril), se establecen las zonas de dominio público hidráulico, zona de servidumbre, zona de policía de cauces y zonas inundables por la avenida del periodo de retorno de 500 años, tal y como se definen a continuación:

Zona de dominio público, de servidumbre y de policía: Art. 5-6 RD 849/1986:

Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los numerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) *A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.*
- b) *A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.*

La zona de servidumbre se extiende a ambos lados del cauce y está reservada para usos públicos (para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el ejercicio de actividades de pesca fluvial, para el salvamento de personas o bienes y para varar y amarrar embarcaciones de manera ocasional si fuera necesario). Los propietarios de las zonas de servidumbre pueden plantar en ella especies no arbóreas que no impidan el paso, previa autorización del organismo de la cuenca. No pueden, en cambio, edificar en ellas, salvo en casos muy justificados y siempre y cuando dispongan de la autorización pertinente.

En la siguiente imagen se reflejan de forma más clara los conceptos definidos:

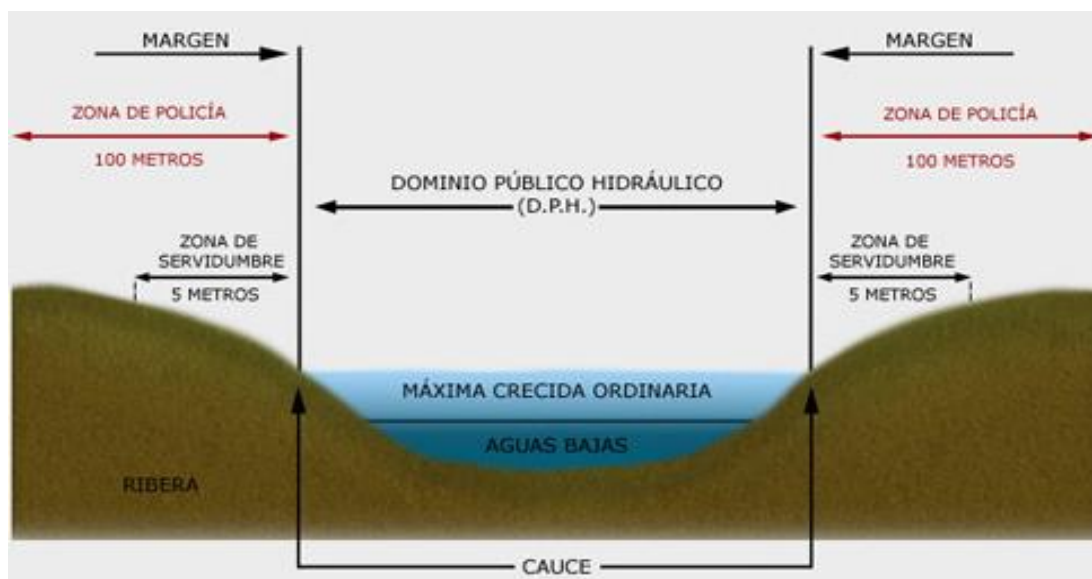


Ilustración 15. Zonas de afección en arroyos (Fuente: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente)

Como se ha descrito anteriormente, el ámbito se sitúa en la proximidad norte y oeste del cauce del arroyo Camarmilla quedando, por tanto, **afectado por la Zona de Policía de dicho cauce**, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Ilustración 16. Afecciones del cauce del arroyo Camarmilla

3.6.2 Infraestructuras de comunicación. Autovía A-2

Como ya se ha indicado, el municipio de Alcalá de Henares es atravesado por la autovía A-2 en su zona norte, muy próxima al ámbito de actuación.

En aplicación de la Ley 37/2015, del 29 de septiembre, relativa a la ley estatal de carreteras del estado, se definen las **zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y zona de limitación a la edificabilidad**, en los artículos 29, 31, 32, 33 respectivamente.

Artículo 29. Zona de dominio público

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 31. Zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 32. Zona de afección

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

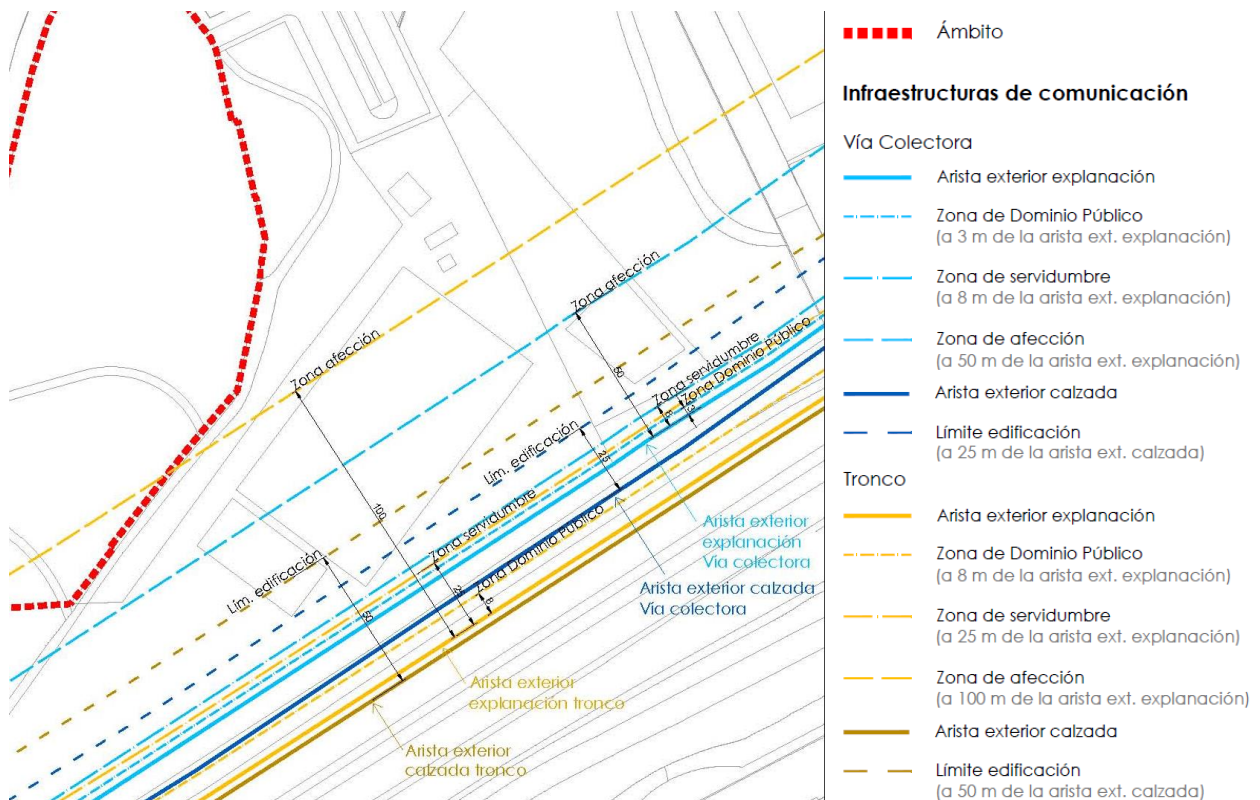


Ilustración 17. Zona de afección autovía A-2

3.6.3 Afección Acústica

Como se ha indicado en apartados anteriores, el Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007 contiene un Estudio de Contaminación Acústica, que se ha tenido en consideración en la redacción del presente Plan Parcial.

Además, se ha elaborado un **Estudio Acústico** (que acompaña a la presente Memoria como ANEXO 5) para conocer el impacto sonoro actual de la autovía A-2, y proponer, en su caso, las medidas correctoras que se consideren precisas.

La UE-26 Bis se encuentra incluida en el ámbito residencial de los “Espartales Sur”, zonificado como área acústica tipo a) predominio de uso residencial en la Zonificación acústica del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares.

El artículo 14 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas* indica los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a cada área acústica.

Artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

2. **Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.**

[...]

Los objetivos de calidad acústica aplicables a esta área acústica tipo a) son, por tanto, los establecidos en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto disminuidos en 5dB. A continuación, se incluye dicha tabla.

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1).	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

Los niveles de emisión a cumplir resultan de L_d=60 dB, L_e=60 dB y L_n=50 dB.

3.7 ACTUACIONES O CARGAS EXTERIORES

Como actuación exterior, el presente Plan Parcial prevé la conexión viaria rodada que enlazaría el ámbito con el Sector 114 "Espartales Sur", de acuerdo con la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 114, que comunica este con la UE-26 Bis.

Esta conexión se explica gráficamente en los planos que acompañan a esta memoria, así como en la planimetría obtenida de la Modificación del Plan Parcial del 2010 antes citada.

4 DETERMINACIONES VIGENTES

4.1 MARCO LEGAL. LEGISLACIÓN ESTATAL, AUTONÓMICA Y SECTORIAL

El marco legislativo para la redacción de la Iniciativa Urbanística en la que se integra el presente Documento de Plan Parcial es, sin carácter exhaustivo, el siguiente:

- **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS 7/2015).**

Regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

- Con carácter supletorio, el **Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976** (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril) en lo que sea compatible con la Constitución Española, en el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y demás leyes posteriores a su fecha y que no estén en contradicción con lo dispuesto en la LSCM 9/2001 y los Reglamentos para el desarrollo de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/2001 y demás leyes, y hasta que no se aprueban sus normas de desarrollo.
 - Real Decreto 2159/1978, de 23 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
 - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
 - Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio de 1978 (BOE 18/09/1978) por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

- **Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/2001)**, publicado en BOCM Núm. 177, de 27 de Julio de 2001, corrección de errores BOCM 24 de enero de 2002. Modificada por la Ley 1/2007 de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y La Administración de la Comunidad de Madrid y otras.

El presente Documento se redacta por iniciativa privada (Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A.). De acuerdo con el artículo 20 y cc. de la Ley 9/2001, la aprobación del planeamiento determinará los derechos y deberes de los propietarios y su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos establecidos en el propio planeamiento.

El Plan Parcial contendrá todas las determinaciones aplicables que se desarrollan en el Título II, Capítulo II de la Ley 9/2001 con la función, contenido sustantivo y documentación expresado en los artículos 47 a 49 del Capítulo IV del mismo Título.

- **Los Títulos II, III y IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid**, vigentes en virtud de la Disposición Derogatoria única de la LSCM 9/2001 (en adelante Ley 9/95 de Medidas de la CM).
- **Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental**
- **Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid/Planes Nacional y Autonómico de Gestión de Residuos**
- **Legislación sectorial de aplicación**
 1. Cauces
 2. Vertidos
 3. Líneas eléctricas
 4. Accesibilidad
 5. Protección contra incendios
 6. Contaminación

4.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

4.2.1 PGOU de Alcalá de Henares y Modificación Puntual del PGOU - Delimitación del ámbito de la UE-26 Bis (MPG 2007)

El vigente PGOU de Alcalá de Henares y su Modificación Puntual relativa a la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis en el ámbito del Polígono 55, (que hemos denominado MPG 2007), constituyen el marco de planeamiento general en el que se desarrolla el presente Plan Parcial.

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

a) Régimen Jurídico

- **Delimitación y clasificación:** Suelo Urbano No Consolidado. Unidad de Ejecución UE-26 Bis, en el ámbito del Polígono 55.
- **Condiciones para su desarrollo:** Las recogidas en el PGOU de Alcalá de Henares y su Modificación Puntual relativa a la delimitación de la UE-26 Bis.
- **Obligaciones de los propietarios:** serán las incluidas en el vigente PGOU.

b) Régimen Urbanístico

Las condiciones generales de usos, edificabilidades y otros para la UE-26 Bis serán las que se recogen en la ficha de Condiciones Particulares de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis que se exponen a continuación:

- Sistema de Actuación: Compensación / Iniciativa de gestión: Privada.
- Figura de planeamiento: desarrollo mediante Plan Parcial.
- Uso característico: residencial
- Usos compatibles: se desarrollarán en las ordenanzas del Plan Parcial
- Coeficiente de Edificabilidad del Área Homogénea: 0,72 m²c/m²s.
- Edificabilidad Lucrativa: 19.301 m²s x 0,72 m²c/m²s = 13.896,72 m²c.
- Altura máxima: 5 plantas.
- Tipología: Vivienda colectiva, edificación exenta.
- Cesiones:

- El 10% del aprovechamiento lucrativo conforme a lo establecido en el Art. 18.2.c de la LSCM 9/2001.
- 30 m²/ m²c para redes locales de equipamiento, conforme a lo establecido en el Art. 36.6.

Se acompaña a continuación la Ficha de Condiciones Particulares:

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar que este expediente es copia del que ha sido visto por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 17 de julio de 2007, dando cumplimiento de los requerimientos formulados por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente.

AC. 218/07
ARCHIVO

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Alcalá de Henares, 25 de julio de 2007
EL TITULAR DEL ORGANISMO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, POR AUSENCIA DEL SECRETARIO DEL PLENO

SECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 26 bis

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área homogénea conformada por el ámbito delimitado Unidad de Ejecución 26 bis, antiguo polígono 55 de las NN.SS., de propietario único.

CLASE DE SUELO: Urbano no consolidado.

SUPERFICIE BRUTA: 19.301 m² según medición real.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

INICIATIVA DE GESTIÓN: Privada

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Modificación Puntual del P.G.O.U. y desarrollo mediante Plan Parcial.

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS REGULADORES.

USO CARACTERÍSTICO: Residencial intensivo.

USOS COMPATIBLES: Se desarrollarán en las Ordenanzas del Plan Parcial.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA: 0.72 m² / m².

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 19.031 m² x 0,72 m² / m² = 13.896,72 m².

ALTURA MÁXIMA: 5 plantas.

TIPOLOGÍA: Vivienda colectiva, edificación exenta.

CESIONES.

- Se cederá el 10% del aprovechamiento lucrativo conforme a lo establecido en el Art. 18.2c de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Se cederán 30 m². de suelo por cada 100 m²/c para redes locales de equipamiento, conforme lo establecido en el Art. 36.6 a) y con las determinaciones que en el citado precepto se fijan (Art. 36.6 a) b) y c), por aplicación de la D.T.4º 1.c) de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de Suelo de la Comunidad de Madrid.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 19/07/07
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 1167/07 de 25 de Julio)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y E.T.
PLANIFICACIÓN REGIONAL

7 SEP 2007

IV CENTENARIO DE LA EDICIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DOCUMENTO INFORMATIVO

Plaza Garco 124 12, 28001 Alcalá de Henares. Telf.: 918 863 300

EL TÉCNICO INFORMATIVO



BD

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar que este expediente es copia del que ha sido visto por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 17 de julio de 2007, dando cumplimiento de los requerimientos formulados por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente.

2



Alcalá de Henares, 25 de julio de 2007
EL TITULAR DEL ORGANISMO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, POR AUSENCIA DEL SECRETARIO DEL PLENO



FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 26 bis

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: Área homogénea conformada por el ámbito delimitado Unidad de Ejecución 26 bis, antiguo polígono 55 de las NN.SS., de propietario único.

CLASE DE SUELO: Urbano no consolidado.

SUPERFICIE BRUTA: 19.301 m² según medición real.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

INICIATIVA DE GESTIÓN: Privada

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Modificación Puntual del P.G.O.U. y desarrollo mediante Plan Parcial.

OBJETIVOS Y OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

(Continuación)

Se hace referencia al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y la mercantil ANTONIO GONZALEZ ALARCOS S.A., con fecha de 14 julio 2004, el cual tiene carácter de Convenio de Planeamiento como así se especifica en el acuerdo séptimo de su texto.

Se dará cumplimiento con carácter normativo en el contenido del Plan Parcial preconizado, de las condiciones expresadas por la Comunidad de Madrid en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación ambiental, Área de Planeamiento Urbanístico del 22 junio 2006 y referencia 182/05 SEA.

Así mismo se añaden con el mismo carácter normativo el contenido del informe de la DG de Urbanismo y Planificación Regional del 25 mayo 2007, el contenido del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo del 25 junio 2007 y por ultimo el contenido del informe de la DG de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 19/10/07
Madrid EL SECRETARIO GENERAL TECNICO EL JEFE DE AREA DE LA COMISION DE URBANISMO (P.D.F. Resolución 1187/07 de 25 de julio 07)

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACION REGIONAL E.T.

7 SEP 2007

DOCUMENTO INFORMADO

ANIVERSARIO DE LA EDICIÓN DE "EL QUIJOTE"

Carretera 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 953 300

EL TECNICO INFORMANTE



BD

4.2.2 Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 114 “Espartaes Sur” referida a la conexión viaria del Sector 114 con la UE-26 Bis del PGOU de Alcalá de Henares

La conexión viaria de la UE-26 Bis con el colindante Sector 114 “Espartaes Sur” se realizará de acuerdo con el documento normativo de referencia, según se ha reflejado en el Capítulo 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS de la presente MEMORIA DE INFORMACIÓN.

4.3 RESULTADOS DE LA TRAMITACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DE LA MPG 2007

4.3.1 Principales Informes sectoriales

Es importante hacer una referencia a los **informes sectoriales** remitidos a la Dirección General de Urbanismo de la consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por los diversos organismos a los que fue enviado el Documento de la MPG 2007 previamente a su aprobación definitiva, y a los que debe prestar especial consideración el presente documento de desarrollo de la UE-26 Bis.

Realizamos a continuación un extracto de las conclusiones de dichos informes:

A. Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Informe de Análisis Ambiental

En este informe, que se incluye como ANEXO 2 a la presente Memoria, se realizan las siguientes consideraciones:

1. Aplicación de la Ley 2/2002 de Evaluación ambiental y la Ley Estatal 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación

Cabe decir que la ley vigente actualmente es la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, de carácter estatal, y que es por tanto la que resulta de aplicación para la tramitación ambiental del Plan Parcial.

2. Ordenación pormenorizada

Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes ajustarán sus límites a la topografía, a los efectos de reducir al mínimo el movimiento de tierras. Se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural y siguiendo criterios de conveniencia ambiental y paisajística.

Se vigilarán los impactos de la edificación sobre el paisaje, así como la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, etc. en aquellas zonas que se delimiten con vistas protegidas.

3. Infraestructuras eléctricas y viarias

Obligatoriedad con respecto a los requisitos de infraestructuras eléctricas, de enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos en su caso que deben cumplir las actuaciones urbanísticas según el decreto 131/1997. Así mismo, se prohíbe la ejecución de edificaciones en los pasillos eléctricos.

En el viario se utilizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes y reducir el impacto paisajístico sobre el medio exterior.

4. Zonas verdes

En las ordenanzas correspondientes a zonas verdes y espacios libres se recogerán los criterios a adoptar correspondientes a los posibles apeados o talados de árboles, el uso de pavimentos rígidos continuos y las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora (cumplimiento del Decreto 78/1999).

5. Protección frente a la contaminación acústica y atmosférica

Se establecerá la obligatoriedad de cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en el ANEJO C de la MPG 2007 referentes al cumplimiento del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid.

El Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007 incluye un Estudio Acústico en el que, en el Capítulo 7. Estrategias urbanísticas previstas para minimizar el impacto acústico, se señala:

"Se diseñarán en el estudio acústico unas estrategias urbanísticas para minimizar el impacto acústico como las siguientes:

- Mediante una planificación y distribución de usos conseguir la mayor distancia entre fuentes de ruido y los recintos sensibles a su impacto.

- Evitar que colinden áreas de muy diferente sensibilidad, planificando el espacio entre los grandes ejes viarios y las zonas residenciales, mediante interposición de zonas de transición, gradiente de sensibilidad acústica, áreas comerciales, edificios de servicios, edificios y espacios que actúan como barrera al ruido para otros, dedicando las zonas más expuestas a actividades de menor sensibilidad. Así se configuran bandas de usos envolventes.

Se ha realizado un nuevo Estudio Acústico, que se acompaña como ANEXO 5 al presente Plan Parcial.

6. Calidad Hídrica

Se establecen una serie de CONDICIONES que deberá cumplir el Sistema Integral de Saneamiento (SIS) del desarrollo de la UE-26 Bis, en relación con el Art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento, que además se incluyan en el Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007.

En el Proyecto básico de Urbanización que acompaña a este Plan Parcial se recogen las características referidas a la red de saneamiento, abastecimiento de agua y utilización de agua reciclada para riego de zonas verdes. Además, se elaborará el preceptivo *Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento* (Justificación del Decreto 170/1998), que se acompañará como anexo al presente Plan Parcial.

La contaminación de acuíferos se regulará en las Normas Urbanísticas y en la ordenanza correspondiente de zonas verdes y espacios libres. La protección y recarga de acuíferos quedará garantizada por las amplias zonas verdes, el empleo de pavimentos drenantes en aceras y el tratamiento "blando" de los parques y zonas verdes.

Se prevé la no existencia de focos concretos contaminantes que afecten a la calidad de las aguas subterráneas y superficiales.

Se deberá asegurar la conexión con las redes generales y la mejora, refuerzo o ampliación de las mismas cuando sea necesario.

7. Caracterización de suelos

El Estudio de Incidencia Ambiental incluido en la Modificación del Plan General de 2007 concluye que los terrenos de la UE-26 Bis son compatibles con los usos planteados, por lo que no es necesario realizar ninguna acción correctora en los terrenos, pues no presentan concentraciones contaminantes que excedan los límites de referencia considerados. En consecuencia, se considera que el uso residencial previsto es compatible con los terrenos.

8. Residuos

Según lo citado en el Estudio Ambiental incluido en la Modificación del Plan General 2007, es obligatorio el cumplimiento de la legislación relativa a la gestión y destino de los residuos.

9. Protección del Medio Nocturno

En el Estudio de Incidencia Ambiental se recogen medidas sobre este aspecto cuyo cumplimiento deberá asegurarse, para lo cual se recogerán expresamente en la Normativa Urbanística.

10. Medidas tendentes al ahorro energético

Es obligatorio el cumplimiento de los criterios recogidos en el Estudio de Incidencia Ambiental incluido en la Modificación del Plan General de 2007.

En la construcción de edificios se tendrá en cuenta la forma, orientación, envolvente del edificio, etc. de modo que se optimice el consumo energético.

En todas estas medidas se debe tener en cuenta el Plan de Fomento de Energías Renovables aprobado el 30 de diciembre de 1999.

11. Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable

En la Normativa Urbanística se definirán las medidas a tener en cuenta para favorecer el ahorro energético de acuerdo con el art. 21.c de la Ley 2/2002 (ley actualmente derogada, sustituida por la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), así como las medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable.

12. Vigilancia ambiental

El Estudio de Incidencia Ambiental recoge un Plan de vigilancia ambiental que debe ser llevado a cabo.

13. Contaminación electromagnética

Se dará cumplimiento a la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética.

14. Normativa Urbanística

La Normativa Urbanística del Plan Parcial recogerá las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental de la Modificación del Plan General de 2007, así como las restantes prescripciones ambientales recogidas en el informe técnico en relación con:

- El arbolado urbano, el cual tenderá a alternar diferentes especies.
- El cumplimiento del Reglamento de Prevención de Incendios de la CM.
- Incluir un apartado específico sobre Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Obligación de empleo de purificadores en la evacuación de humos.
- Establecimiento de medidas de seguridad y accesibilidad en Centros de Transformación no enterrados.

B. Confederación Hidrográfica del Tajo del Ministerio de Medio Ambiente

Con fecha 14 de junio de 2007, la Confederación Hidrográfica del Tajo informa favorablemente la MPG 2007. En el informe se indica que para poder otorgar la autorización se deberá aportar estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas.

En las Normas Urbanísticas de este documento se recogerán todos los condicionantes que afectan tanto a los cauces públicos como a las obras de paso sobre ellos, así como las condiciones de vertido a los mismos.

Como ya se ha señalado previamente, la Modificación del Plan General de 2007 incluye un estudio y delimitación del Dominio Público Hidráulico y de la zona inundable para la avenida de 500 años de período de retorno del arroyo Camarmilla. Este estudio incluye las obras de paso existentes y las previstas en la urbanización que pudieran condicionar el funcionamiento hidráulico del arroyo.

Como el ámbito de referencia no es zona inundable, no se espera que la edificación quede afectada por esta.

C. Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo

Con fecha 21 de noviembre de 2007, la entonces Dirección General de Patrimonio Histórico emite informe con motivo de la MPG 2007 en el ámbito de la UE-26 Bis.

El área de referencia se encuentra en una zona considerada de alto potencial arqueológico del PGOU de Alcalá de Henares. Concretamente, está ubicada al norte del B.I.C. "Ciudad Romana de Complutum" declarado con categoría de Zona Arqueológica y al Noroeste del B.I.C. "Yacimiento Eneolítico de la Esgaravita, Villa Romana de Val y Necrópolis de los Afligidos", incoado con categoría de Zona Arqueológica.

Desde el Área de Patrimonio Arqueológico se informa favorablemente la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito objeto de estudio, con la prescripción de que en el proceso de redacción del Plan Parcial se realizará un Estudio Arqueológico previo en los terrenos afectados por el proyecto de referencia. Este estudio valorará la incidencia sobre los bienes patrimoniales y elaborará una propuesta de protección.

En cuanto al Área de Protección del Patrimonio Mueble e Inmueble, se informa de que el ámbito queda situado fuera del Conjunto Histórico Artístico (Decreto 1284/1968), actualmente Bien de Interés Cultural. Si durante la elaboración del Plan Parcial se detecta algún tipo de bienes referenciados a la Disposición, dicho Plan Parcial debe contemplar una propuesta para su protección e incluir un artículo relativo a la "Protección del patrimonio histórico inmueble" en las Normas Urbanísticas.

Tal y como se ha detallado en el capítulo 1.4.2 de la presente Memoria de Información, el Plan Parcial redactado en 2011 realizó las correspondientes prospecciones arqueológicas y, con fecha de registro de salida de 20/07/2009, la DGPH emitió la **Resolución en la que se autorizaban las obras del Plan Parcial llevando a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierras (Ref.: 03/177560.9/09)**.

Teniendo en cuenta que la superficie de la actual propuesta de Plan Parcial es la misma (Unidad de Ejecución UE-26 Bis), se considera que **la citada Resolución de la DGPH sigue siendo válida**.

4.3.2 Acuerdo de Aprobación Definitiva. Secretaría General Técnica. Área de la Comisión de Urbanismo

Con fecha 15 de noviembre de 2007 se produce el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la MPG para la delimitación de la UE-26Bis por el Consejo de Gobierno.

En la notificación de dicho Acuerdo se hace referencia a los informes recibidos, y que se han detallado en el apartado 4.3.1 anterior.

4.4 CONDICIONANTES DE AFECCIONES SECTORIALES DERIVADOS DE LA TRAMITACIÓN ANTERIOR Y MEDIDAS A ADOPTAR EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL

En respuesta a lo solicitado por el Informe Ambiental Estratégico emitido en el marco de la tramitación ambiental del presente Plan Parcial, y en concreto por las consideraciones derivadas el Informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se recogen a continuación de forma sintética los aspectos reflejados en los informes sectoriales emitidos durante la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de 2007, a los cuales se ha hecho ya referencia en los apartados 2.4 *Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007 y Plan Parcial de 2011* y 4.3 *Resultados de la tramitación urbanística y ambiental de la MPG 2007* de la presente memoria, y que deben ser tenidos en cuenta en la propuesta de ordenación pormenorizada.

Se recogen expresamente asimismo las medidas necesarias a adoptar para justificar el cumplimiento de estas afecciones.

4.4.1 Informe de Análisis Ambiental (22 de junio de 2006)

Con fecha 22 de junio de 2006, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid emite el Informe de Análisis Ambiental, el cual incluye una serie de indicaciones que se recogen a continuación.

A. Ordenación pormenorizada

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos ajustarán sus límites a la topografía de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.
- Obligación de utilizar tipología de construcción acordes con el medio natural y siguiendo criterios de conveniencia ambiental y paisajística.

Medidas adoptadas

Los viarios se ajustan a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.

Se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural y siguiendo criterios de conveniencia ambiental y paisajística definidas en el Proyecto de Edificación.

Se vigilarán los impactos de la edificación sobre el paisaje, así como la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, etc. en aquellas zonas que delimiten con vistas protegidas. Se incluye en las Normas Urbanísticas el artículo 62. *Impacto paisajístico y revegetación* para regular el impacto visual que puedan provocar las edificaciones en el paisaje.

B. Infraestructuras eléctricas y viarias

- Prohibición de ejecutar edificaciones en los pasillos eléctricos, así como su cómputo como zonas verdes.
- Obligatoriedad de realizar plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.

Medidas adoptadas

No existen pasillos eléctricos en el ámbito.

Se incluye en las Normas Urbanísticas el artículo 62. *Impacto paisajístico y revegetación* para indicar que se utilizarán especies autóctonas y propias de vegetación existente en la zona, seleccionadas en función de las condiciones del medio, así como otras indicaciones con respecto a la vegetación a utilizar.

C. Zonas verdes

- Obligación de cumplir el *Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid* (actualmente derogado) en los ámbitos calificados como zonas verdes, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.
- Limitación de la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes.
- Los pies arbóreos deberán ser conservados en la medida de lo posible mediante su trasplante o gracias a la disposición adecuada de zonas verdes.

Medidas adoptadas

Se contemplan todas las medidas indicadas en el Informe de Análisis Ambiental en el artículo 62. *Impacto paisajístico y revegetación* de las Normas Urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización contempla el mantenimiento de todos aquellos árboles no afectados por las obras de urbanización, incluyéndolos en el diseño propuesto para la zona verde. Se utilizan especies autóctonas, así como las ya existentes.

D. Protección frente a la contaminación acústica y atmosférica

- Obligatoriedad de cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en Estudio de Contaminación Acústica de la MPG 2007.
- Incorporación de las medidas correctoras al documento urbanístico.
- Cumplimiento del Decreto 78/1999 (actualmente derogado) de la Comunidad de Madrid.

Medidas adoptadas

El nuevo Estudio Acústico realizado, que se acompaña como ANEXO 5 al presente Plan Parcial, concluye diciendo que la nueva propuesta de ordenación únicamente supone la aparición de un nuevo vial interno a la zona residencial y el consecuente incremento de la intensidad de tráfico de los viales del entorno, prácticamente despreciable frente a la intensidad de tráfico que ya caracteriza la autovía A2 y la carreteras M-119.

Según las indicaciones de este Estudio Acústico, no resulta necesario desarrollar medidas correctoras para cumplir con los objetivos de calidad legislativos. No obstante, se recomienda la ejecución de taludes o pantallas en el límite de la parcela para disminuir aún más los niveles de ruido, especialmente en las zonas comunes y zonas verdes.

Con respecto a la propuesta de ordenación, analizando los resultados de los mapas de ruido se determina que los niveles en las nuevas zonas residenciales cumplen con gran margen los límites legislativos sin necesidad de tomar medidas correctoras.

Con respecto a las futuras edificaciones residenciales, el Estudio Acústico recoge los mapas de ruido considerando una propuesta de edificación no vinculante, cuyos niveles post-operacionales cumplen también con la legislación.

El proyecto de ejecución de los edificios contemplará los tratamientos de refuerzo de aislamiento acústico y atenuación de ruido necesarios para que los niveles de ruido generados por las instalaciones en el medio ambiente exterior cumplan con los máximos permitidos por la *Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de ruidos* del Ayuntamiento de Alcalá de Henares (2010), para emisores acústicos.

El aislamiento acústico a ruido aéreo de las futuras fachadas de la promoción deberá cumplir con los mínimos exigidos por el Documento Básico de protección frente al Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la edificación (CTE), teniendo en cuenta los niveles $L_{día}$ resultantes en el presente estudio y considerando un incremento del aislamiento requerido de +4 dBA debido al paso habitual de aeronaves en el entorno.

Se incluye en las Normas Urbanísticas el artículo 71. *Protección acústica* en el que se indican los tratamientos que deberá contemplar el proyecto de ejecución de los edificios para reforzar el aislamiento acústico.

E. Calidad Hídrica

A continuación, se incluyen las condiciones que deberá cumplir el Sistema Integral de Saneamiento (SIS) del desarrollo de la UE-26 Bis recogidas en el Informe de análisis ambiental.

1. Las aguas residuales que se generen en el ámbito se depurarán en el sistema de EDAR de Alcalá Oeste – Alcalá Este.
2. La red de saneamiento del sector debe ser separativa. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.
3. El caudal medio de vertido de la actuación será de 148 m³/día. Se propone que los vertidos residuales de la UE-26 Bis se conectarán al sistema de alcantarillado municipal.
4. Se deberá asegurar la viabilidad del abastecimiento del nuevo desarrollo residencial propuesto con el informe del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II.
5. La red de aguas pluviales se definirá completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerá el punto exacto de vertido de las aguas pluviales al Arroyo de Camarmilla.
6. En el caso de que se prevea la utilización de agua reciclada para riego de zonas verdes, se requerirá concesión administrativa como norma general, reservando la superficie de suelo precisa para las instalaciones de la red de agua reciclada para riego.
7. Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente al cauce público.

8. Se prevé la no existencia de focos concretos contaminantes que afecten a la calidad de las aguas subterráneas y superficiales.
9. Los promotores de la actuación deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario.
10. Las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid requerirán la previa autorización de esta. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
11. El Ayuntamiento debe autorizar la admisión de los caudales aportados por el sector para garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos.
12. El Ayuntamiento deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales.
13. El Ayuntamiento deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales.

Para las actuaciones en zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos, previamente a su autorización, es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de los cauces, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias (período de 500 años) de tal forma que se determine si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

Medidas adoptadas

Se ha elaborado el preceptivo *Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento*, el cual se acompaña como Anexo 8 al Plan Parcial.

Se incluye en las Normas Urbanísticas el artículo 69. *Protección de acuíferos*, el cual recoge las medidas a aplicar en materia de protección de acuíferos y aguas subterráneas.

F. Caracterización de suelos

El Estudio de Incidencia Ambiental incluido en la MPG 2007 concluye que las muestras analizadas, tanto de suelos como de agua, no superan los valores asignados como estándares para los compuestos analizados, por lo que el uso residencial previsto es compatible con los terrenos.

Medidas adoptadas

Los terrenos de la UE-26 Bis son compatibles con los usos planteados, por lo que no es necesario realizar ninguna acción correctora en los terrenos.

G. Residuos

- Obligación de cumplir con todo lo expuesto en el tomo 2. *Infraestructura de la gestión de los residuos* del Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG.

Medidas adoptadas

Se incluye en las Normas Urbanísticas el artículo 70. *Caracterización de la calidad del suelo*, el cual remite al artículo 3.4 del *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares*

para la declaración de suelos contaminados en relación a la obligatoriedad de los titulares de las actividades potencialmente contaminantes de remitir informes periódicos de situación al órgano competente.

Se cumplirá con la legislación relativa a la gestión y destino de los residuos y se contemplarán las soluciones expuestas en el documento de *Infraestructura de la gestión de los residuos* relativas a la minimización de la producción de residuos, reutilización, reciclado, valorización energética y eliminación en depósitos controlados.

El Proyecto de Urbanización incluye un Estudio de Gestión de Residuos que contempla el tratamiento de todos aquellos generados en la obra. Asimismo, al observarse la existencia de amianto en la zona, se ha incluido cómo se debe proceder con este para su debida eliminación y posterior tratamiento.

H. Protección del Medio Nocturno

El apartado 5. *Medidas previstas para prevenir, compensar, corregir y reducir las repercusiones ambientales negativas* contenido en el Tomo 5 del Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007 incluye una serie de criterios con respecto a la protección del medio nocturno cuyo cumplimiento deberá asegurarse.

A continuación, se incluyen estas prescripciones:

- Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de alumbrado exterior deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos.
- Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- Las nuevas instalaciones deben llevar incorporados sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
- Se cuidará el posicionamiento, apuntamiento y orientación de los aparatos de alumbrado.
- Los niveles de iluminación de viales se ajustarán en función de los tipos de usuarios de las vías y la velocidad de los mismos.

Medidas adoptadas

Se incluye en las Normas Urbanísticas el artículo 63. *Protección del medio nocturno y ahorro energético*, en el cual se siguen las prescripciones incluidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en la "Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética".

I. Medidas tendentes al ahorro energético

- Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 c) de la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (actualmente derogada), artículo relativo al procedimiento de análisis ambiental del planeamiento urbanístico.

- Deberá tenerse en cuenta el Plan de Fomento de Energías renovables, aprobado el 30 de diciembre de 1999, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica el promover que los Ayuntamientos induzcan al uso de la energía solar al ciudadano.
- La Directiva Europea de Eficiencia Energética en Edificios obliga a desarrollar medidas concretas que garanticen la mejora de la eficiencia energética de los edificios. En la construcción de edificios se tendrá en cuenta la forma, orientación, envolvente del edificio, etc. de modo que se optimice el consumo energético.
- Se garantizará el cumplimiento de las medidas que proponga el Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007 mediante su incorporación al cuerpo normativo.

Medidas adoptadas

El apartado 5. *Medidas previstas para prevenir, compensar, corregir y reducir las repercusiones ambientales negativas* contenido en el Tomo 5 del Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007 incluye una serie de criterios con respecto a la restauración de los terrenos afectados, la protección del medio nocturno y los impactos residuales cuyas recomendaciones se incluyen en el artículo 63. *Protección del medio nocturno y ahorro energético* de las Normas Urbanísticas.

La tramitación ambiental del presente Plan Parcial se ha realizado conforme a lo establecido en la legislación vigente, Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

J. Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable

- En la Normativa Urbanística se definirán las medidas a tener en cuenta para favorecer el ahorro energético de acuerdo con el art. 21 c) de la Ley 2/2002 (actualmente derogada), así como las medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable.
- En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes y se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas e instalación de detectores de humedad en el suelo.
- Los nuevos edificios contarán con las medidas oportunas tendentes al ahorro efectivo del agua potable, tales como contadores individuales de agua para viviendas y locales y grifos de uso público con temporizadores o similar.

Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable. Medidas adoptadas

Se incluyen en las Normas Urbanísticas el artículo 62. *Impacto paisajístico y revegetación* y el artículo 73. *Sistema de abastecimiento de agua potable* en los que se recogen estas prescripciones.

La tramitación ambiental del presente Plan Parcial se ha realizado conforme a lo establecido en la legislación vigente, Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

K. Vigilancia ambiental

- Cumplimiento de las condiciones contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007, Plan de vigilancia ambiental contenido en el apartado 5. *Medidas previstas para prevenir, compensar, corregir y reducir las repercusiones ambientales negativas*.

Medidas adoptadas

Se incluye en las Normas Urbanísticas el artículo 64. *Control de impactos residuales*, el cual obliga al cumplimiento del Plan de Vigilancia Ambiental contenido en el Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007.

L. Contaminación electromagnética

- Cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética y la exposición del público en general a campos electromagnéticos.

Medidas adoptadas

Se incluye en las Normas Urbanísticas el artículo 72. *Protección electromagnética*, en el cual recoge la obligación de dar cumplimiento a la legislación vigente en materia de contaminación electromagnética.

M. Normativa Urbanística

La Normativa Urbanística del Plan Parcial deberá recoger las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007, así como las restantes prescripciones ambientales recogidas en el informe técnico en relación con:

- El arbolado urbano, el cual tenderá a alternar diferentes especies.
- El cumplimiento del Reglamento de Prevención de Incendios de la CM.
- Incluir un apartado específico sobre Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Obligación de empleo de purificadores en la evacuación de humos.
- Establecimiento de medidas de seguridad y accesibilidad en Centros de Transformación no enterrados.

Medidas adoptadas

Se incluyen en las Normas Urbanísticas los siguientes artículos: 61. *Zonas verdes, arbolado y jardinería*, 65. *Prevención de incendios*, 66. *Vertidos líquidos*, 67. *Evacuación de humos* y 68. *Centros de transformación*.

4.4.2 Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo (14 de junio de 2007)

- Informe favorable
- Para poder otorgar la autorización se deberá aportar estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años.

Medidas adoptadas

El presente Plan Parcial incorpora como Anexo 9 El Estudio Hidrológico-Hidráulico del Arroyo Camarmilla que se incluyó en la tramitación de la MPG 2007 junto con sus planos.

Como se ha indicado previamente en el apartado 1.4.2 *Estudio de Incidencia Ambiental de la MPG 2007 y Plan Parcial de 2011* de la presente memoria, este Estudio Hidrológico Hidráulico incluye una representación gráfica de la zona inundable para la avenida extraordinaria de período de retorno de 500 años donde se comprueba que el ámbito del Sector UE-26 Bis de Alcalá de Henares está fuera de la zona de inundación.

Asimismo, el plano PI-02 *Delimitación del ámbito, estado actual y afecciones* del presente Plan Parcial recoge gráficamente las zonas de servidumbre y de policía del Arroyo Camarmilla y la zona inundable por la avenida de 500 años.

El artículo 25. *Condiciones de desarrollo en zonas de servidumbre y de policía* remite a la legislación vigente para indicar las actividades y usos del suelo permitidos en estas zonas.

4.4.3 Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico (21 noviembre 2007)

- Realización de un Estudio Arqueológico previo en el proceso de redacción del Plan Parcial que valore la incidencia sobre los bienes patrimoniales y elabore una propuesta de protección.
- Obligación de obtener autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico para cualquier actuación que afecte a bienes protegidos por la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.
- Propuesta de protección en el caso de detección de algún tipo de bien durante la elaboración del Plan Parcial. Inclusión en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de un artículo relativo a la "Protección del patrimonio histórico inmueble".

Tal y como se ha expuesto en el apartado 2.3 de la presente Memoria, el Plan Parcial redactado entre los años 2009 y 2011 incluía unos trabajos de prospección arqueológica, realizados por la empresa ARTRA, S.L. para INTECSA-INTARSA. Con fecha de registro de salida de 20/07/2009, se emitió la Resolución por parte de la Dirección General de Patrimonio Histórico en la que se autorizaban las obras del Plan Parcial llevando a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierras (Ref.: 03/177560.9/09), que se recoge como ANEXO 3 del presente documento.

Durante la tramitación del presente Plan Parcial, la Dirección General de Patrimonio Cultural ha emitido una notificación con fecha 4 de abril de 2019 en la que indica que, analizado el lugar de ubicación, las bases de datos y la documentación relativa al Plan Parcial, se comprueba que el proyecto no tiene, presumiblemente, afección sobre el patrimonio histórico.

El escrito concluye diciendo que se estima que no existe inconveniente, desde el punto de vista del patrimonio histórico, para la realización de la actuación proyectada.

No se considera, por tanto, necesario adoptar medidas especiales para dar respuesta en materia de protección del patrimonio histórico.

4.4.4 Afecciones acústicas

Tal y como se recoge en el apartado 2.4, el Informe de Análisis Ambiental de 2006 ya remitía al Estudio Acústico de la MPG y obligaba a incorporar en los documentos urbanísticos las medidas correctoras establecidas en dicho estudio. Asimismo, el Informe Ambiental Estratégico emitido en la presente tramitación con fecha de 15 de noviembre de 2019, insiste en esta obligación.

El Estudio Acústico contiene las siguientes estrategias urbanísticas para minimizar el impacto acústico:

- Los usos del suelo estarán diseñados de manera que las zonas menos sensibles al ruido se encuentren más próximas a las fuentes sonoras y así ejerzan un efecto barrera sobre las edificaciones más sensibles al ruido. Además, se situarán zonas verdes y parques en las zonas de transición entre áreas acústicas de más de dos grados de diferencia, ya que estas zonas verdes son de material absorbente.
- Mediante una planificación y distribución de usos conseguir la mayor distancia entre fuentes de ruido y los recintos sensibles a su impacto.
- Evitar que colinden áreas de muy diferente sensibilidad, planificando el espacio entre los grandes ejes viarios y las zonas residenciales, mediante interposición de zonas de transición, gradiente de sensibilidad acústica, áreas comerciales, edificios de servicios y espacios que actúan como barrera al ruido para otros, dedicando las zonas más expuestas a actividades de menor sensibilidad. Así se configuran bandas de usos envolventes.
- El Plano de Áreas de Sensibilidad Acústica denomina la zona ZVL como "zona de transición".

Medidas adoptadas

Se configura una sección del vial al este del ámbito con un talud arbolado que actúa como colchón acústico frente a los posibles ruidos generados por la autovía A-2.

En el artículo 34 se recogen todas las determinaciones relativas a la protección frente al impacto acústico, tanto las que se derivan de la tramitación de la MPG de 2007, como las que se derivan de las conclusiones del Estudio Acústico realizado para el presente Plan Parcial.

5 ESTUDIO DE MERCADO

Se ha realizado un análisis del mercado inmobiliario residencial del entorno próximo, de carácter orientativo, para la evaluación de los posibles valores de los coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados, y en especial para aproximar la relación entre los precios de la vivienda colectiva libre y protegida, al objeto del cálculo de los aprovechamientos urbanísticos de los distintos usos y del porcentaje de cesión municipal. Además, este estudio será de utilidad en el caso de que se considere precisa la elaboración de un análisis previo de la viabilidad económica de la actuación.

5.1 VALOR EN VENTA VIVIENDA COLECTIVA LIBRE DE OBRA NUEVA

La determinación del valor en venta de la vivienda colectiva libre de obra nueva para los nuevos desarrollos en Alcalá de Henares se ha realizado a partir de datos recopilados a través de portales inmobiliarios.

En el análisis de los datos obtenidos se han tenido en cuenta los siguientes factores, en orden a la similitud con la actuación en el ámbito:

- Se han obtenido datos de diferentes áreas cercanas al ámbito, en la zona residencial de Espartales.

- La tipología de vivienda es bloque de 5 y 7 alturas con plazas de garaje incluidas en el precio. Se han recogido datos de viviendas con una superficie a partir de 100 m², partiendo de la consideración de que el producto inmobiliario que pretende comercializarse con carácter preferente es la vivienda de 3 dormitorios.

A continuación se muestran los datos obtenidos referentes al valor de venta del m² construido de vivienda de obra nueva de tipología colectiva:

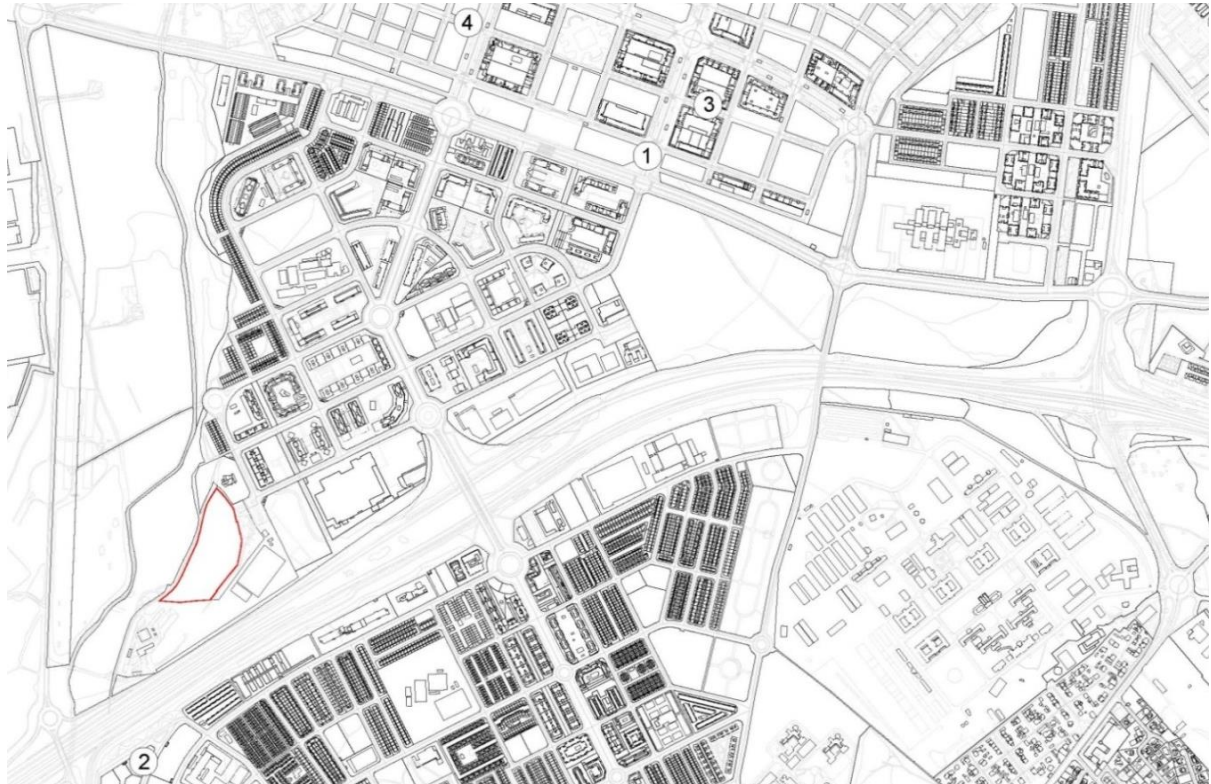


Ilustración 18. Ubicación numérica de las promociones que se desglosan en la tabla que sigue.

VIVIENDA COLECTIVA				
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA OBRA NUEVA				
PROMOCIÓN	€	m ²	€/m ²	Corregido €/m ²
(1)"Puerta De Espartales"	164.033	114	1.438,90	1.366,96
	175.842	124	1.419,10	1.348,15
	175.968	111	1.585,30	1.506,04
	177.860	112	1.588,00	1.508,60
	179.248	113	1.586,20	1.506,89
	179.800	114	1.577,20	1.498,34
	179.879	114	1.577,90	1.499,01
	189.496	122	1.553,20	1.475,54
(2)"Miguel de Unamuno"	259.900	109	2.384,40	2.265,18
	349.900	128	2.733,60	2.596,92
(3)"Parque del Mirador"	298.000	116	2.568,90	2.440,46
(4)"El Real de Alcalá"	173.988	112	1.553,46	1.475,79
	175.066	112	1.563,09	1.484,93
	176.659	112	1.577,31	1.498,45
	178.245	112	1.591,47	1.511,90
	180.911	112	1.615,28	1.534,51
	181.009	112	1.616,15	1.535,34
	181.010	112	1.616,16	1.535,35
Valor medio vivienda libre colectiva obra nueva				1.557,28

Ilustración 19. Tabla precio de venta de vivienda colectiva de obra nueva en la zona de Espartales (Alcalá de Henares)

Del análisis de los datos obtenidos se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Los datos de vivienda de obra nueva son escasos, dada la reducida actividad constructiva de los últimos años.
- No se encuentran grandes diferencias entre los valores de los precios del m² construido, que se mueven (salvo escasas excepciones que alcanzan los 2.500 €/m²c, quizás justificadas por la localización o mejores calidades de la promoción) en una horquilla entre 1.500-1.550 €/m² construido, resultando un **valor medio de 1.557 €/m²c para la Vivienda Colectiva Libre de obra nueva.**

5.2 VALOR EN VENTA VIVIENDA COLECTIVA LIBRE DE SEGUNDA MANO

En el análisis de los datos obtenidos se han tenido en cuenta los mismos factores que en el apartado anterior.



Ilustración 20. Ubicación numérica de las localizaciones que se desglosan en la tabla que sigue.

VIVIENDA COLECTIVA				
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA SEGUNDA MANO				
LOCALIZACIÓN	€	m ²	€/m ²	Corregido €/m ²
(1)Emilia Pardo Bazán, 2	220.000	110	2.000,00	1.900,00
(2)Pío Baroja, 1	189.000	123	1.536,59	1.459,76
(3)Pío Baroja, 15	192.000	120	1.600,00	1.520,00
(4)Valle Inclán, 220	295.000	115	2.565,22	2.436,96
(5)Valle Inclán	185.000	102	1.813,73	1.723,04
(6)Octavio Paz	205.000	120	1.708,33	1.622,92
(7)Pío Baroja, 11	169.000	121	1.396,69	1.326,86
(8)Leopoldo Alas Clarín, 1	180.000	100	1.800,00	1.710,00
(9)Leopoldo Alas Clarín, 5	159.900	141	1.134,04	1.077,34
				1.641,87

Ilustración 18. Tabla precio de venta de vivienda colectiva de segunda mano en la zona de Espartaes (Alcalá de Henares)

Del análisis de los datos obtenidos se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Los datos de venta de vivienda de segunda mano son escasos, dada la reducida actividad constructiva de los últimos años.
- Los valores están comprendidos en una horquilla entre 1.000 €/m²c y 2.000 €/m²c, resultando un **valor medio de 1.642 €/m²c para la Vivienda Colectiva Libre de segunda mano.**

5.3 VALOR EN VENTA VIVIENDA PROTEGIDA

Para el establecimiento del valor en venta de la Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) se ha aplicado la legislación vigente en materia de vivienda protegida:

- **Decreto 74/2009**, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- **Orden 116/2008**, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las Viviendas con Protección Pública a lo dispuesto en el RD 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por RD 14/2008, de 11 de enero.

El precio máximo de venta de la Vivienda con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) se determina multiplicando el Precio Básico Nacional (758 € por metro cuadrado útil) por el coeficiente autonómico (1,60) y, en su caso, por el coeficiente de municipio o ámbito territorial de precio máximo superior, que para el caso de Alcalá de Henares es 1,30 (Zona B).

Por tanto, el precio máximo de venta de las Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) es de 1576,64 €/m²útil. Estimando una proporción de 1,30 entre superficie construida (incluyendo zonas comunes) y superficie útil, se obtiene un **valor de 1.212,80 €/m²c para la Vivienda Protegida de Precio Básico (VPPB)**.

El precio máximo de venta de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) se determina multiplicando los precios máximos de la VPPB por 1,25, conforme a lo recogido en el Art. 2.4) de la Orden 116/2008:

Artículo 2. Precios máximos de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública

1. Los precios máximos por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública de la Comunidad de Madrid, tanto para venta como para arrendamiento, se determinarán multiplicando el precio básico nacional (758 euros por metro cuadrado útil), por el coeficiente autonómico (1,60) y, en su caso, por el coeficiente de municipio o ámbito territorial de precio máximo superior (1,60 para la Zona A, 1,30 para la Zona B y 1,15 para la Zona C), tal y como se establecen en el Real Decreto 14/2008, dando lugar a un precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil para cada zona geográfica.

[...]

4. Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de las **Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado** serán el resultado de multiplicar los precios máximos del punto 1 de este artículo por un **coeficiente de 1,25**.

De esta forma se obtiene que el módulo del Valor Máximo Legal de la VPPL para la Zona B en la que se incluye el municipio de Alcalá de Henares conforme a la Orden 116/2008 de 1 de abril, es de 1.970,80 €/m²útil. Estimando una proporción de 1,30 entre superficie construida (incluyendo zonas comunes) y superficie útil, se obtiene un **valor de 1.516,85 €/m²c para la Vivienda Protegida de Precio Limitado (VPPL)**.

5.4 CONCLUSIONES

El PGOU de Alcalá de Henares, en el punto IV. LA GESTIÓN DEL PLAN, apartado B. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO, fija un coeficiente de homogeneización para la VPO de 0,4.

Sin embargo, tras los análisis realizados se llega a la conclusión de que el precio en venta para la vivienda libre colectiva de obra nueva (1.557 €/m²c) y la Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado VPPL (1.516,85 €/m²c) es muy similar, dadas las circunstancias socio-económicas en las que nos encontramos.

Como conclusión se deriva que el coeficiente de homogeneización del uso de VPPL, tomando como referencia la Vivienda Colectiva Libre, sería igual a 1.

II MEMORIA DE ORDENACIÓN

1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El interés desde el punto de vista municipal del presente Plan Parcial se justifica por una serie de consideraciones que a continuación se exponen.

El desarrollo urbanístico del Sector para un uso global residencial con un espacio destinado a Zonas Verdes y Espacios Libres y una reserva de suelo para un nuevo equipamiento constituye una actuación conveniente para el municipio de Alcalá de Henares en su proximidad con los nuevos desarrollos de los sectores 114 "Espartales Sur" y 115-A "Espartales Norte" por los motivos expuestos a continuación:

- La oferta de suelo residencial de vivienda colectiva, que atiende a las necesidades socioeconómicas del municipio y su futuro poblacional, con una reserva del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección.
- La proximidad a los sectores residenciales 114 "Espartales Sur" y 115-A "Espartales Norte", que implica la continuidad de los usos y actividades actualmente presentes en dichos ámbitos. El nuevo desarrollo se conecta con "Espartales Sur" a través de una adecuada infraestructura viaria y de servicios.
- La adecuada protección de los valores medioambientales del Sector, al tiempo que potencia el uso y disfrute de los mismos por el conjunto de la sociedad.
- La obtención por parte del Ayuntamiento, mediante la incorporación al proceso de urbanización de estos terrenos, de suelo para nuevos equipamientos públicos que complementen la dotación actual, así como la contribución a la mejora y ampliación de las infraestructuras de servicios básicos: agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público y gas.
- La superficie de suelo calificado como Zonas Verdes y Espacios Libres que se obtienen para uso público y que permiten la integración paisajística en el desarrollo urbano y la puesta en valor de los elementos naturales, topográficos, vegetación, caminos, etc.

Como conclusión se puede afirmar que el interés municipal en la formulación y el desarrollo del Plan Parcial de la UE-26 Bis, unido al interés social y económico, revelan la CONVENIENCIA de desarrollar urbanísticamente este suelo en coherencia con el actual municipio de Alcalá de Henares.

2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Tras realizar un estudio del ámbito, su situación urbanística, la estructura física de la parcela y el entorno, así como un análisis de las afecciones de infraestructuras, la ordenación propuesta en el presente documento parte de los siguientes criterios generales de ordenación:

- La ordenación tendrá en consideración la conexión con el viario propuesto en la Modificación del Plan Parcial Espartales Sur para comunicar la UE-26 Bis con dicho Sector.

- Se plantea ubicar al norte del ámbito una parcela de uso de Equipamiento de la Red Local, en contigüidad física con la parcela existente destinada asimismo a equipamiento (Centro Cultural) en el Sector "Espartales Sur".
- Al sur y sureste se sitúa la parcela de Zona Verde, destinada asimismo a la cesión de redes locales que completa el ámbito del parque y separa físicamente la nueva área residencial de la Subestación Eléctrica ubicada al sur de la Unidad.
- La cesión municipal correspondiente al 10% del aprovechamiento se localizará en la parcela calificada para uso residencial destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección.
- Se propone una ordenación de la edificación (de carácter no vinculante) tal que la tipología de los bloques y su disposición en dirección norte-sur permitirá una adecuada iluminación de las viviendas, al ser la orientación Este-Oeste y no presentar ninguna vivienda orientada a norte. Se posibilita el desarrollo de la edificación con ventilación cruzada. Todo esto se enmarca en los criterios generales de sostenibilidad.

Los objetivos específicos establecidos para la elaboración de la propuesta son los expuestos a continuación:

- Materializar el aprovechamiento establecido en la Modificación Puntual del PGOU de 2007 para el sector (aprovechamiento unitario de reparto), es decir, 0,72 m²c/m²s. Con una superficie de 19.301 m²s supone una edificabilidad total de 13.896,72 m²c.
- Poner en mercado suelo residencial que equilibre la oferta y demanda actual en este uso.
- Mediante la compleción del vial de Espartales Sur para conectarlo con el ámbito de actuación, la disposición de este permite rematar el área de Espartales con esta nueva zona residencial.
- Ofrecer un nuevo equipamiento público, así como zonas de espacios libres comunes.

3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

La ordenación propuesta tiene en cuenta los diversos condicionantes existentes en el ámbito:

- La proximidad al sistema general de "Los Espartales", una zona verde que le aporta un potencial paisajístico importante.
- La cercanía del área consolidada del Sector 114 "Espartales Sur", cuya trama urbana tendrá continuidad con el ámbito a través del viario público propuesto en la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 114 "Espartales Sur".
- La presencia de la autovía A-2 y la zona industrial situada al sur de la parcela, cuyos impactos medioambientales se solucionan con la nueva ordenación, siguiendo las indicaciones del Estudio de Incidencia Ambiental incluido en la Modificación Puntual del Plan General de 2007 y del Estudio Acústico redactado en el marco de este desarrollo.
- La intención de conectar peatonalmente las zonas verdes de la nueva ordenación con aquellas del sector colindante.

Partiendo de lo anteriormente explicado, se han evaluado varias alternativas de ordenación.

3.1.1 Alternativa 0

La alternativa 0 correspondería a la situación actual de los terrenos sin sufrir ninguna alteración.

3.1.2 Alternativa 1

La alternativa 1 plantea una estructura viaria que crece a partir del viario de conexión planteado en la Modificación del Plan Parcial y lo continúa hasta girar por el límite oeste del ámbito y terminar en un fondo de saco.

La imagen siguiente muestra una ordenación general de esta propuesta.

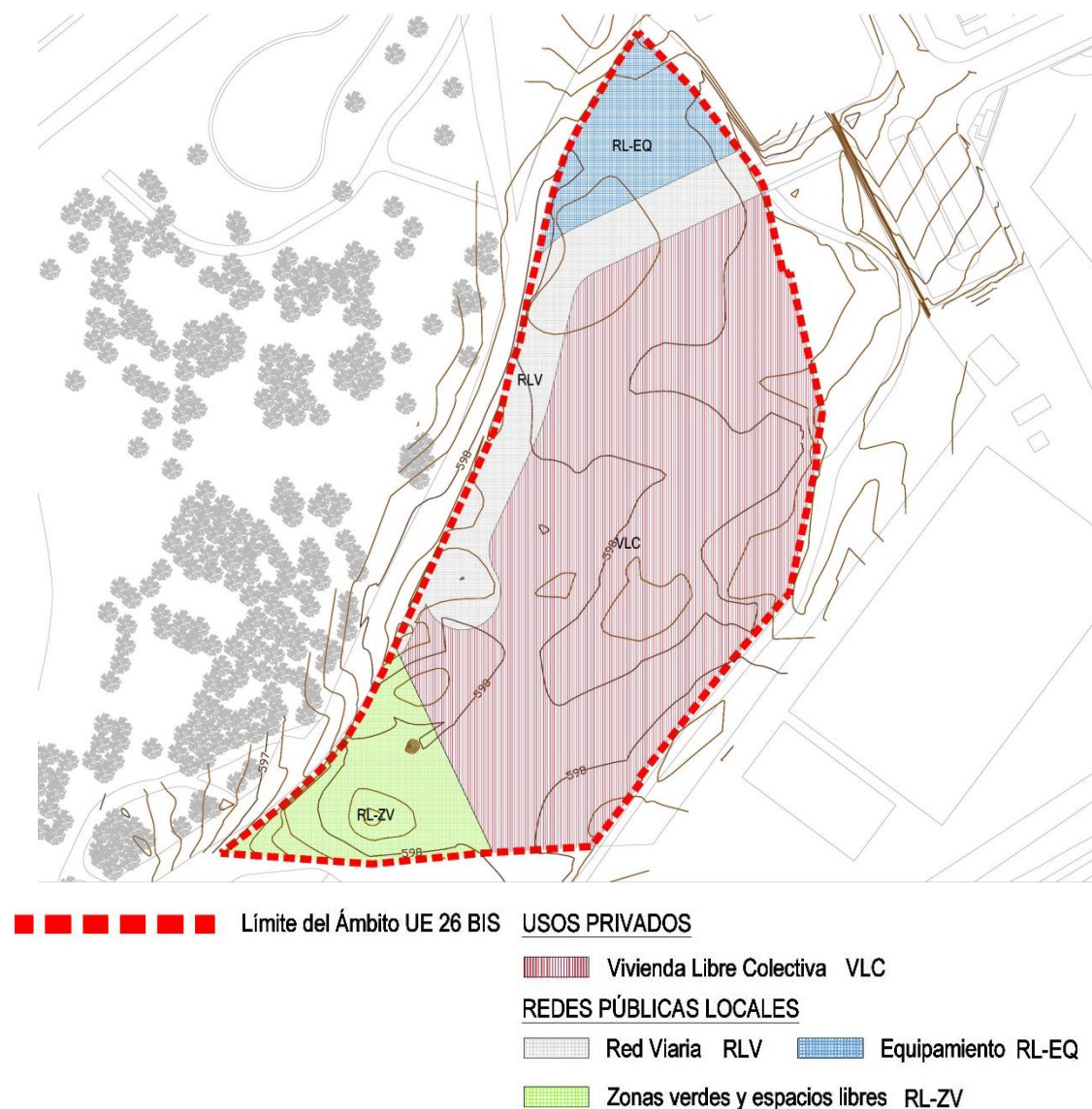


Ilustración 21. Plano de Calificación del suelo

Para el desarrollo pormenorizado de la parcela de uso residencial (VLC), de 13.188,30 m² de superficie, se han estudiado a su vez varias opciones en relación con la disposición y organización de las edificaciones dentro de la misma, que aportan soluciones específicas para el ámbito.

Opción 1.1



Ilustración 22. Plano Imagen Opción 1.1

La primera de las opciones analizadas establece el desarrollo de dos bloques de viviendas de cinco plantas de altura y ático. Cada bloque permitiría desarrollar 66 viviendas de 105 metros cuadrados construidos, totalizando así 132 viviendas.

Las viviendas se desarrollarían con tipología en H con patios interiores, permitiéndose la ventilación cruzada a través de ellos.

La disposición de las viviendas permite el acceso a los garajes a través de un vial interior situado al noroeste de la parcela.

Opción 1.2

La segunda opción establece el desarrollo de cuatro bloques de vivienda de cinco plantas de altura y ático.



Ilustración 23. Plano Imagen Opción 1.2

Los dos bloques al oeste, de mayor longitud, se adaptan al perímetro de la parcela y se quiebran en su zona central. El espacio generado en el interior de la parcela es permeable hacia el sur y el este.

La tipología de vivienda es pasante. Sobre cada uno de los doce núcleos verticales previstos se disponen dos viviendas por planta y dos más en ático. Se podrían, por tanto, desarrollar 142 viviendas con una superficie media de 98 metros cuadrados construidos. Las viviendas tienen una buena orientación y son pasantes, lo que favorece su ventilación. Su disposición permite el acceso a los garajes a través de un vial al oeste de la parcela.

Opción 1.3

En la opción 1.3 se proponen tres conjuntos edificatorios que podrían corresponderse con tres fases de construcción. En el conjunto situado al sur se ubicaría el 10% de la edificabilidad y podría corresponderse, por tanto, con la parcela de cesión municipal. Se ordena en un bloque de cinco plantas más ático que cuenta con núcleo de escaleras y 3 viviendas por planta, excepto en planta baja que tiene 2. El total de viviendas del bloque es de 14 unidades.



Ilustración 24. Plano Imagen Opción 1.3

Los otros dos conjuntos disponen de tres núcleos de escaleras y dos viviendas por planta en cada núcleo. Son bloques de cinco plantas más ático y el total de viviendas por bloque es de 33 unidades.

Los bloques están dispuestos de norte a sur con una tipología de viviendas pasantes y la posibilidad de tener la ventilación cruzada, enfrentándose con los testeros al ruido de la autovía, donde se dispondrán las medidas de protección acústica pertinentes.

El acceso al ámbito se lleva a cabo por el norte del mismo, con un vial público de carriles de dos sentidos de circulación y aceras peatonales con aparcamiento. Este viario continúa paralelo al límite oeste del ámbito, sirviendo de acceso a los garajes privados, y finaliza en la zona verde al suroeste.

Analizada esta alternativa 1, se ha detectado que incumple la normativa del Plan General en su artículo 5.16.3 *Condiciones específicas de las calles compartidas o de coexistencia*, el cual, en su apartado g, indica que **las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco metros**. La vía propuesta en la alternativa 1 excedía de esta longitud, por lo que no era viable su realización.

3.1.3 Alternativa 2

Partiendo de esta condición de la normativa, la alternativa 2 plantea una estructura del Sector que concentra la mayor intensidad edificatoria en el área central, delimitando un viario perimetral que bordea y conecta el ámbito con el Sector 114 "Espartaes Sur" en el punto de acceso planteado en la Modificación del Plan Parcial, como se ha explicado en los puntos anteriores de esta memoria. Este único viario estructura el conjunto de la actuación.

La zona verde de la red local EL (RL) está ubicada al sur, separando el área de actuación de las zonas industriales próximas (Infraestructuras de Hidroeléctrica Española). Presenta un camino arbolado que recorre el ámbito en su banda este y funciona a modo de barrera acústica con respecto a la Autovía A-2. La parcela de Equipamientos, grafiada en azul en el plano, se mantiene al norte del ámbito como en la Alternativa 1.

La imagen siguiente muestra una propuesta de plano de calificación con este viario perimetral.

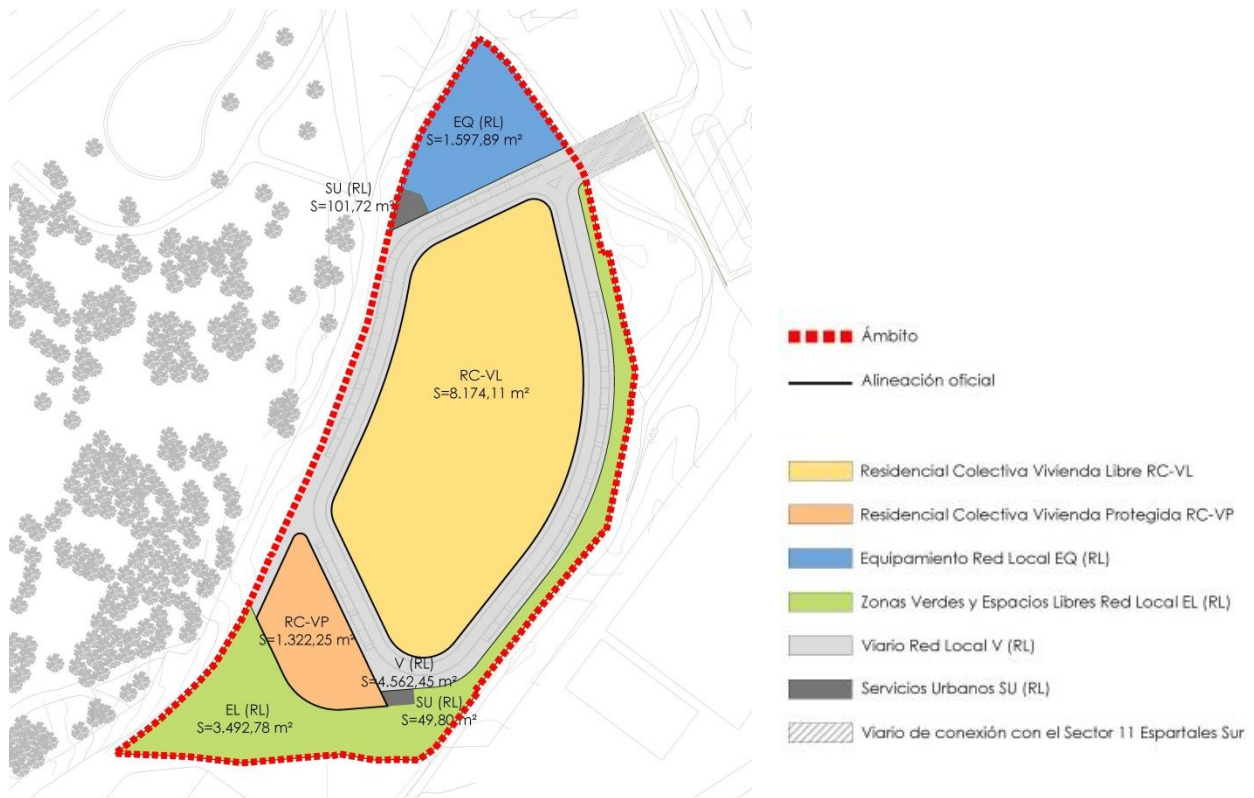


Ilustración 25. Plano Calificación Alternativa 2

Tras analizar esta alternativa se ha comprobado que la superficie destinada a viario público alcanzaba los 4.562,45 m², lo cual se estimaba demasiado en proporción a la superficie total del ámbito. Para reducir la superficie de viario y poder así aumentar tanto la superficie lucrativa como aquella destinada a Espacios Libres, se propone la Alternativa 3 descrita a continuación.

3.1.4 Alternativa 3

La alternativa 3 plantea situar la parcela de menor dimensión destinada a viviendas con algún tipo de protección al norte de aquella parcela mayor destinada a vivienda libre. De esta forma, el viario perimetral se reduce casi a la mitad de su superficie, pasando de 4.562,45 m² a 2.357,81 m².

Esta propuesta se desarrolla y completa en el punto siguiente 3.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Como se explicaba anteriormente, la ordenación propone, por tanto, un acceso a la UE-26 Bis a través de un viario público exterior perteneciente al sector colindante "Espartaes Sur", que actualmente está sin ejecutar y cuya construcción constituye una carga exterior de esta Unidad de Ejecución. El conjunto de la actuación queda estructurado por un único viario público que se desarrolla perimetralmente y da acceso a las diferentes parcelas.

La zona verde de la red local EL (RL) se sitúa al sur del ámbito, actuando como barrera acústica de la Autovía y conectando con una zona verde de la red local del Sector 114 y con otra del Sistema General del Sector 115A. Se extiende como una banda arbolada que conforma un espacio libre de encuentro, paseo y ocio, tanto del nuevo barrio como de los barrios

colindantes. En esta alternativa 3, al reducir la superficie de viario, se consigue aumentar la superficie de zona verde, pasando esta de 3.492,78 m² a 5.241,33 m².

A continuación se muestra un detalle del plano de calificación que permite identificar las diferentes parcelas.

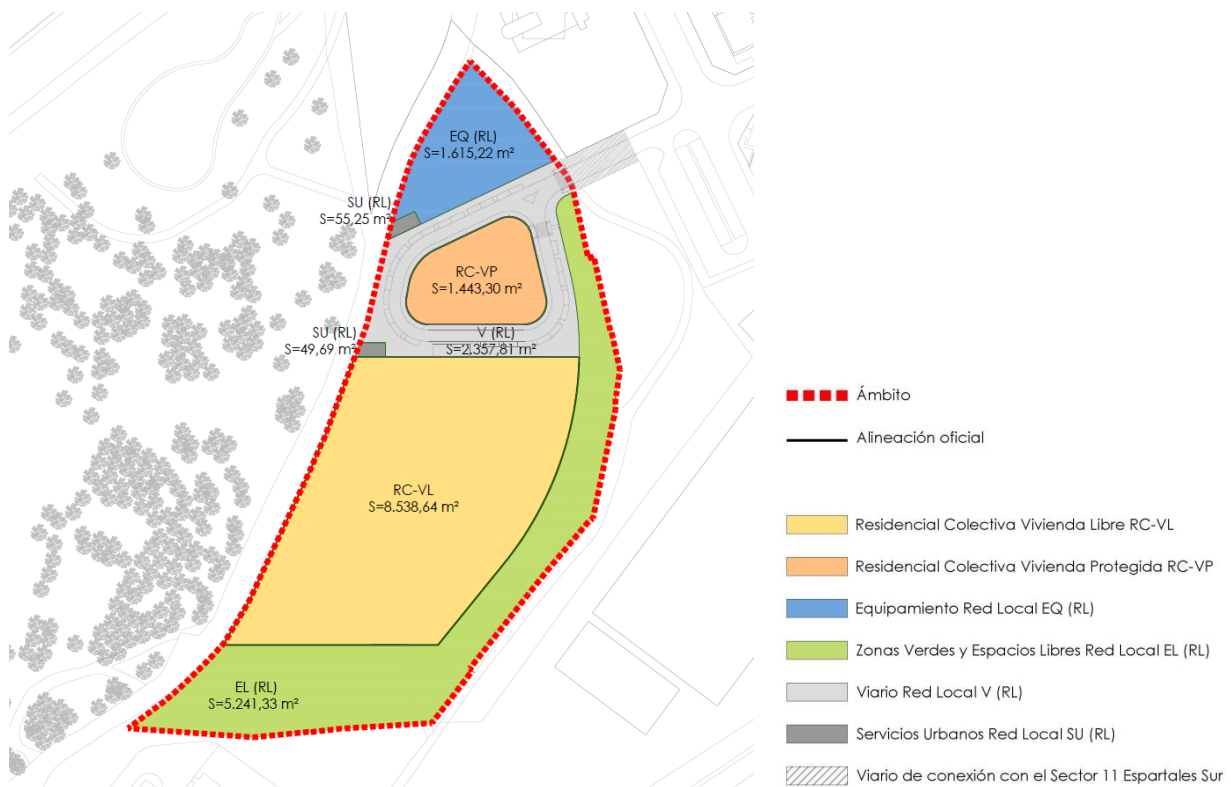


Ilustración 26. Alternativa 3. Plano Calificación

Distribución de usos

En la zona central se concentra el uso residencial, dividido en dos parcelas. La de mayor superficie (8.538,64 m²) alberga las viviendas libres colectivas (RC-VL) y en la parcela menor (1.443,30 m²) situada al norte se ubican las viviendas sujetas a algún régimen de protección (RC-VP). Estas coinciden con el 10% de cesión correspondiente al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Se permiten otros usos complementarios en planta baja (comercial, oficinas, hostelero, entre otros, en determinadas situaciones que se concretan en las Normas Urbanísticas) que contribuirán a dotar de actividad urbana a esta zona.

La dotación de equipamiento EQ (RL), con una superficie de 1.615,22 m², se sitúa al norte del ámbito, complementando así los equipamientos del sector 114 "Espartaes Sur" existentes en esa zona.

La cesión de zonas verdes y espacios libres EL (RL) se ubica al sur del ámbito. Esta parcela se prolonga en la zona este de la UE-26 Bis, como se explica más detalladamente en el apartado *Sistema de espacios libres y zonas verdes*.

Se proponen además las parcelas necesarias destinadas a albergar las infraestructuras del sector SU (RL), tales como los centros de transformación.

En la normativa se definirán las distintas zonas de ordenanza que regulan los usos anteriormente descritos.

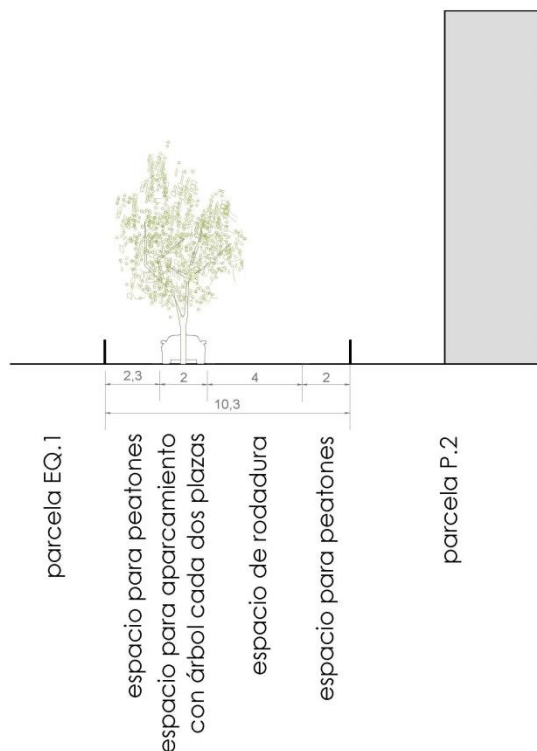
Sistema viario y conexiones de infraestructuras

La trama viaria está formada por un solo vial perimetral que proporciona el acceso, tanto a la UE-26 Bis desde el sector colindante, como a cada una de las parcelas de esta Unidad de Ejecución.

Se trata de un **viario de tráfico compartido**, dado el uso característico del ámbito y la superficie a la que da servicio. La sección de este viario es continua y cumple con las especificaciones del viario denominado "Calle de tránsito compartido" del Plan General. Como se observa en la imagen siguiente, se proponen bandas de aparcamiento en superficie y arbolado de alineación.

La sección del vial se remata con un talud arbolado en la franja este del ámbito, actuando como colchón acústico frente a los posibles ruidos provocados por la autovía A-2. Se obtienen las secciones viarias que se muestran a continuación.

Viario de tráfico compartido
Sección A-A'



Viario de tráfico compartido
Sección B-B'



Ilustración 27. Alternativa 3. Secciones viarias

Las conexiones de infraestructuras, tanto de transporte como de servicios, se exponen detalladamente en el Proyecto Básico de Urbanización de la UE-26 Bis que acompaña al presente Plan Parcial.

Plazas de aparcamiento

El artículo 36.6-d) de la Ley 9/2001 obliga a prever un número mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción, ubicadas en el interior de las parcelas privadas.

Sistema de espacios libres y zonas verdes

La red local de espacios libres corresponde a la parcela **EL (RL)**, con una superficie de **5.241,33 m²**, situada al sur de la ordenación. Esta parcela actúa como elemento de separación de la UE-26 Bis y la zona industrial próxima. Se prolonga en un camino arbolado en talud de unos 14 m de anchura a lo largo del perímetro este del ámbito, conformando así una pantalla acústica frente a la autovía A-2.

En el viario antes citado también se dispondrá de arbolado de alineación, en cumplimiento de la ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Sistema de recogida de residuos urbanos

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos y el Decreto 70/97 de 12 de junio por el que se aprueba el Plan Autonómico de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid 1997-2005, se llevará a cabo la recogida selectiva de residuos urbanos en el Sector para posibilitar así su reciclado y otras formas de valorización, o bien para su eliminación.

Se reservará un espacio destinado a tal efecto en el viario público, atendiendo a las especificaciones técnicas municipales.

Se acompaña a continuación una imagen no vinculante del posible desarrollo arquitectónico de la parcela:



Ilustración 28. Plano PO-03. Imagen no vinculante

3.3 JUSTIFICACIÓN NUMÉRICA

La Modificación Puntual del Plan General de 2007 define en la ficha de condiciones particulares de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis lo siguiente:

- Sistema de Actuación: Compensación / Iniciativa de gestión: Privada
- Figura de planeamiento: desarrollo mediante Plan Parcial
- Uso característico: residencial
- Usos compatibles: se desarrollarán en las ordenanzas del Plan Parcial
- Coeficiente de Edificabilidad del Área Homogénea: 0,72 m²c/m²s
- Edificabilidad Lucrativa: 19.301 m²s x 0,72 m²c/m²s = 13.896,72 m²c
- Altura máxima: 5 plantas
- Tipología: Vivienda colectiva, edificación exenta
- Cesiones:
 - El 10% del aprovechamiento lucrativo conforme a lo establecido en el Art. 18.2.c de la LSCM 9/2001.
 - 30 m²s/ m²c para redes locales de equipamiento, conforme a lo establecido en el Art. 36.6.

A continuación se muestra una tabla resumen de los datos generales de partida.

PROPUESTA DESARROLLO UE-26 bis - DATOS GENERALES										
Ámbito	Superficie m ² s	Uso Característico	Coef. Edif.	Edif. Máx. m ² c	Aprovechamiento (*)		Altura Máxima (Nº Plantas)	Nº Viv. Máx. Estimado	REDES PÚBLICAS LOCALES (Sup. Mínima) 30 m ² s/100m ² c	
					Lucrativo	Cesión municipal			Zonas Verdes	Equipamientos
					u.a.s.	u.a.s.			m ² s	
UE-26 BIS	19.301,00	Residencial Intensivo	0,72	13.896,72	13.896,72		5	139	4.169,02	
					12.507,05	1.389,67			2.084,51	-

(*) En función de los precios de mercado estimados y del módulo de la Vivienda Protegida de Precio Tasado, se establece como muy probable un CH = 1, por lo que el valor del Aprovechamiento es igual al de la Edificabilidad

Se ha estimado un número máximo de viviendas de 139, considerando una superficie media de 100 m² por vivienda.

Como se explica a continuación, la ordenación planteada cumple los parámetros establecidos en la ficha de la Modificación del Plan General.

La ordenación propuesta define dos parcelas residenciales. En la de mayor superficie (8.538,64 m²) se ubicarán las viviendas libres y en la menor (1.443,30 m²), situada al norte del ámbito, aquellas de protección, coincidiendo con el 10 % de cesión al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Se exponen a continuación los datos relativos a la superficie, la ocupación y las edificabilidades correspondientes a la propuesta planteada.

PROPUESTA DESARROLLO UE-26 -USOS LUCRATIVOS. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES						
Parcela	Superficie parcela m ² s	Ocupación máxima m ² s	Altura Máx. (*)	Edif. m ² c	% Edif. %	Nº Viv. Estimado (**)
P.1	8.538,64	7.233,65	5+a	12.507,05		125
P.2	1.443,30	1.443,30	5+a	1.389,67		14
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVO				13.896,72		139
Vivienda Libre (VL)				12.507,05	90%	125
Vivienda Protegida (VP)				1.389,67	10%	14
Total USOS LUCRATIVOS		9.981,94	8.676,95	13.896,72		139
Superficie Ámbito UE-26 bis		19.301,00	m²s	Coef.Edif	0,72	

(*) La altura máxima se ha fijado en 5 plantas más ático

(**) Se han estimado viviendas de 100 m²

3.4 CESIONES

3.4.1 Cesión de redes: cumplimiento de estándares

En la siguiente tabla se muestran las superficies de redes locales previstas en la propuesta de ordenación.

PROPUESTA DESARROLLO UE-26 BIS - REDES PÚBLICAS LOCALES		
Uso	Tipo de Red	Sup. Parcela m ² s
RED DE EQUIPAMIENTOS		6.856,55
EQUIPAMIENTOS	RL	1.615,22
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	RL	5.241,33
RED DE INFRAESTRUCTURAS - VIARIO		2.462,75
SERVICIOS URBANOS	RL	104,94
VIARIO PÚBLICO	RL	2.357,81
TOTAL REDES PÚBLICAS		9.319,30
SUPERFICIE ÁMBITO UE-26 BIS		19.301,00

De acuerdo a la ficha de condiciones particulares de la UE-26 Bis y conforme a lo establecido en el art. 36.6 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Como se muestra en la siguiente tabla, **las cesiones de redes previstas cumplen los estándares descritos.**

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES LSCM 9/2001				
	Reserva mínima	Sup. Mínima	REDES COMPUTABLES	EXCESO s/LSCM
RED GENERAL		-		-
No exigible según la DT 4ª				
RED LOCAL	30 m²s/100m²c	4.169,02	9.319,30	5.150,28
EL	15 m ² s/100m ² c	2.084,51	5.241,33	3.156,82
Resto (EQ, INF, SER)			4.077,97	
TOTAL RESERVAS REDES PÚBLICAS		4.169,02	9.319,30	5.150,28

El total de cesión para red local de equipamientos, infraestructuras y servicios previstos en el presente Plan Parcial es de 9.319,30 m², superficie que excede de la mínima establecida por la ley (4.169,02 m²). Igualmente, la superficie reservada para zonas verdes es de 5.241,33 m², lo cual también supera los 2.084,51 m² mínimos.

3.4.2 Reserva mínima de vivienda protegida

Según lo establecido en el artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015. Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se debe **destinar un 10% de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.**

La reserva de vivienda protegida RC-VP se ubica en la parcela situada al norte de la Unidad de Ejecución, de 1.443,30 m²s, y supone un aprovechamiento de 1.389,67 u.a.s.

3.4.3 Cesión de aprovechamiento

El aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, tal y como se recoge en el apartado 3.3 *Justificación numérica*, es de 13.896,72 u.a.s. De conformidad con la legislación aplicable, la cesión de aprovechamiento en concepto de plusvalía al Ayuntamiento de Alcalá de Henares es del 10%. Corresponde, por lo tanto, a 1.389,67 u.a.s.

La localización de esta cesión se materializa en la parcela situada al norte del ámbito, coincidiendo con el aprovechamiento / edificabilidad destinado a vivienda protegida RC-VP.

4 INFRAESTRUCTURAS Y VIABILIDAD DE SUMINISTROS

4.1 INTRODUCCIÓN

El Proyecto Básico de Urbanización que forma parte de la Iniciativa urbanística, junto con este Plan Parcial de la UE-26 Bis de Alcalá de Henares, determina qué implementaciones o incrementos de las infraestructuras actuales son necesarios para satisfacer las futuras necesidades de los habitantes del territorio o de aquellos que desarrollen en él su actividad. Asimismo, asegura la viabilidad de los suministros correspondientes.

Se presenta a continuación un resumen de las infraestructuras propuestas en dicho proyecto y se acompañan al presente Plan Parcial los esquemas de infraestructuras correspondientes en la serie de planos denominada INF-01 a INF-08.

4.2 OBJETIVOS

Los objetivos a cumplir por el Proyecto Básico de Urbanización son:

- Definir los condicionantes infraestructurales que la actuación ha de contemplar para que los futuros barrios queden integrados en la ciudad y que sus conexiones con las infraestructuras exteriores sean conformes y estén consensuadas con los diferentes Organismos públicos y las Compañías de servicios.
- Desarrollar las definiciones infraestructurales necesarias para, por un lado, determinar las infraestructuras generales de conexión con la ciudad y, por otro, dimensionar las distintas redes de servicios en sus aspectos más relevantes.
- Elaborar una valoración económica lo más cercana posible al coste final de la inversión a realizar obtenido mediante las mediciones realizadas que se explican al final de esta memoria.

4.3 INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

Movimiento de tierras

Se proyecta un mínimo movimiento general de tierras que alcanza sola al futuro vial en forma de anillo que surge de la ordenación propuesta. Se prevé dejar las parcelas resultantes a la cota actual del terreno, ya que no se contempla realizar movimiento de tierras alguno en su interior.

Red viaria

La futura red viaria se ajusta a la ordenación propuesta que contempla un vial de tráfico compartido en forma de anillo que se sitúa de forma que deja en su interior una parcela de uso residencial para vivienda protegida y en exterior, al norte una parcela dotacional y al sur, una gran parcela residencial y una zona verde.

Abastecimiento de agua potable

La nueva red propuesta se proyecta bajo el nuevo viario planteado en la nueva ordenación para el suministro de agua potable al ámbito. Dicha red se abastece a través de las conexiones exteriores que se detallan a continuación.

Las actuaciones planteadas en la nueva red serían las siguientes:

- Conexiones con la red exterior.
- Red principal de suministro Ø 100mm FD discurriendo por el vial proyectado.
- En todas las tuberías instaladas se proyectan elementos de maniobra y control: válvulas, ventosas y desagües.
- Instalación de 2 nuevos hidrantes para cubrir la nueva ordenación planteada.

La red de abastecimiento se ha definido siguiendo las indicaciones de la empresa Aguas de Alcalá, encargada del mantenimiento de la red. Tanto para el dimensionado, fijando los criterios deseados, como para los materiales a utilizar.

Riego

Se plantea una conexión con una tubería PEAD Ø 63 mm para el suministro de la red terciaria de viario y la zona verde.

Para el riego de todos los viales del ámbito se instalará una red terciaria de Ø 32 mm, que abastecerá al anillo de goteo de cada árbol, tubería Ø 16 mm, provista de goteros integrados. La red dispondrá de terminales programables, electroválvulas, válvulas de aireación y drenaje, tapones y bridas ciegas.

Para el riego de las zonas verdes se instalará una sub-red de distribución, dependiente de la red secundaria de Ø 63 mm. Desde esta se instalarán las redes terciarias para suministro de aspersores, difusores, mallas y anillos de goteo. La red dispondrá de terminales programables, electroválvulas, válvulas de aireación y drenaje, tapones y bridas ciegas.

Saneariamiento

La red propuesta es de tipo separativo, evacuándose por separado dentro del ámbito las aguas fecales y las aguas pluviales (tanto de viario como de parcela). Las principales características de la red propuesta se relatan a continuación:

- Instalación de colectores tubulares (Ø400 mm) en todas las calles del ámbito.
- Los colectores instalados irán provistos de pozos de registro, a una distancia máxima de 50 m entre sí y en todos los cambios de dirección. En ellos se conectarán todas las acometidas de parcela (aguas fecales y pluviales), así como la recogida de aguas de viario.
- La recogida de las aguas pluviales de viario se realiza a través de pozos absorbadero o imbornales.
- La red de aguas pluviales del ámbito se encauza a un tanque de infiltración, capaz de almacenar el agua de lluvia correspondiente a la lluvia de cálculo (duración 15 minutos, que genera el caudal máximo), infiltrándola posteriormente al terreno. El tanque dispone de un aliviadero a la red de aguas fecales.

La red de aguas negras vierte a colectores de la Comunidad de Madrid gestionados por el Canal de Isabel II.

La red de aguas pluviales se gestiona de forma sostenible, instalando un depósito de infiltración en la zona verde. Por tanto, no se contempla el vertido de caudal alguno a la red de saneamiento. Solo en avenidas excepcionales, que origine vertidos excepcionales, se ha diseñado un aliviadero, en cuyo caso el agua sobrante verterá a los colectores existentes.

Energía eléctrica

La solución proyectada pretende cubrir dos objetivos fundamentales, como son:

- Satisfacer las demandas de energía previstas en la zona de actuación.
- Reformar las redes de M.T. existentes en la zona para permitir cubrir las demandas energéticas e integrar dichas redes en la urbanización.

El diseño de la red de media tensión proyectada se ha realizado teniendo en cuenta la ubicación de los centros de transformación y las redes existentes en la zona de actuación, para lo cual se instalará una línea de media tensión que se conectará con una de las líneas existentes.

Para alimentar eléctricamente la zona de actuación se tiene previsto realizar un suministro de media tensión desde la subestación transformadora Alcalá.

Para realizar dicho suministro se utilizará una de las líneas existentes que parten de la subestación, la cual se abrirá, modificando su trazado para alimentar a los nuevos centros de

transformación y posteriormente volver a conectar con dicha línea. Una vez ejecutado el nuevo trazado de la línea de media tensión se desmontará el tramo existente que queda entre los dos puntos de conexión.

Se cumplen las medidas indicadas en el *Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas*, el cual indica en su artículo 1 que "para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos en el plan de actuación."

Se ha realizado consulta a la compañía en diciembre de 2017, habiendo marcado ésta las directrices a seguir para el diseño de la red, tanto en los puntos de conexión como en cuanto a las características de la misma. Por lo tanto, el Proyecto de Urbanización, ya presentado al Ayuntamiento para su tramitación, se ha redactado partiendo de dichas directrices.

Alumbrado público

No hay red existente en el interior del sector. Se prevé la instalación de un nuevo centro de mando, situado junto a nuevo centro de transformación, específico para el desarrollo.

Desde el punto de vista funcional u operativo, la red de alumbrado valorada es independiente de las redes existentes en la proximidad del sector.

En cuanto a la alimentación eléctrica, se realizará desde el centro de transformación CT-2, habiendo ubicado el centro de mando colindante al citado centro de transformación de nueva ejecución.

Canalizaciones de telecomunicaciones

El proyecto contempla conexiones con el exterior con la red de telecomunicaciones situada en el viario de Parque lineal Camarmilla.

Se plantean conexiones con el exterior para que se pueda prestar el servicio de telecomunicaciones a los nuevos edificios.

Gas natural

El nuevo desarrollo se suministrará en el rango de la media presión (M.O.P. 4 bar). Se realizará una conexión con la red existente en M.O.P. 4 bar que se encuentra situada en el aparcamiento que está en la confluencia de las calles Federico García Lorca con Emilia Pardo Bazán. Esta conexión se considera suficiente para poder abastecer la nueva demanda generada por el desarrollo.

4.4 CONCLUSIÓN

Las infraestructuras antes descritas se han valorado de manera que aseguren la viabilidad de los distintos suministros necesarios a la hora de la urbanización del ámbito.

La definición de estos servicios y su presupuesto correspondiente viene detallado en la Memoria del Proyecto Básico de Urbanización que acompaña al Plan Parcial de la UE-26 Bis de Alcalá de Henares.

III MEMORIA DE GESTIÓN

La ficha de condiciones particulares de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis contenida en la Modificación Puntual del Plan General de Alcalá de Henares relativa a la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis en el ámbito del Polígono 55 refleja que el sistema de actuación a aplicar es por Compensación.

1 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN

1.1 SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO URBANO

La sostenibilidad del desarrollo urbano que se propone es uno de los aspectos básicos contemplados por el presente Plan Parcial, ya que desde el momento inicial de concepción de la estructura de la ordenación, se ha tratado de conseguir un modelo territorial sostenible desde el punto de vista medioambiental y no ha sido un análisis realizado a posteriori de la solución diseñada.

Como se confirma tras los estudios realizados, no existen inconvenientes particulares de naturaleza medioambiental que impidan realizar el desarrollo urbanístico previsto, como se podía suponer dada la clasificación inicial de este suelo como Suelo Urbano No Consolidado, es decir, considerado por el Plan como un suelo incorporado al desarrollo urbanístico del municipio por la ausencia de valores intrínsecos que lo hagan merecedor de una protección especial.

En cualquier caso, y como se ha indicado al explicar los criterios y los objetivos de la ordenación, se ha perseguido en todo momento la integración del nuevo desarrollo urbano en el municipio, adaptándose a los elementos paisajísticos presentes y poniéndolos en valor.

Otro aspecto relevante lo constituye el hecho de que este desarrollo completará la trama urbana de esta zona de Alcalá, es decir, los desarrollos residenciales de Espartales Norte y Sur. De esta forma contribuye a la mejora de las infraestructuras y de las redes de comunicaciones viarias.

Los Estudios Sectoriales y de carácter medioambiental han desarrollado exhaustivamente y con una actitud propositiva todos los aspectos que era preciso estudiar, de manera que las propuestas contenidas en este Plan Parcial son el resultado de un trabajo conjunto y paralelo a dichos estudios.

1.2 VIABILIDAD EN FUNCIÓN DE LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y GESTIÓN

En relación con las capacidades de iniciativa y gestión con relación al futuro desarrollo del Sector no se prevén problemas. El Ayuntamiento de Alcalá de Henares ha tramitado y ejecutado en la actualidad diversos ámbitos de planeamiento, hecho que constituye una garantía de las posibilidades de llevar a cabo la tramitación de este Plan en los plazos que establece la ley.

Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A., propietaria única de los suelos, tiene capacidad económica y solvencia profesional demostrada en la gestión de promociones urbanísticas y edificatorias. Esto ha de constituir una garantía para el Ayuntamiento, interesado en la obtención de las cesiones y las redes generales en cumplimiento de los objetivos planteados desde el Plan General.

2 ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

2.1 SUBDIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

A efectos de su ejecución, el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.

2.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación para el Sector, al objeto de asegurar la viabilidad del desarrollo y ejecución del planeamiento, será el Sistema de Compensación que, además, es el sistema previsto en la ficha del ámbito de la Modificación Puntual del PGOU relativa a la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis.

Conforme al Artículo 108 de la LSCM 9/2001, "Desarrollo del sistema de compensación", la aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

- a. La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.
- b. La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de estas.

La gestión de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante **Convenio Sustitutivo de la Propuesta de Bases y Estatutos al no constituirse Junta de Compensación**, por ser Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.A. la única propietaria de los suelos.

2.3 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

Los actos previos a la ejecución del planeamiento están constituidos por todos los proyectos, los estudios, las gestiones y los actos administrativos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos o de otra índole para proceder a la reparcelación y gestión de los terrenos incluidos en el sector.

Los actos administrativos necesarios para el desarrollo de la tramitación del planeamiento son los siguientes:

- Aprobación definitiva del Plan Parcial
- Aplicación de Sistema de Compensación y aprobación del Convenio Sustitutivo de la Propuesta de Bases y Estatutos
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación

2.4 EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan Parcial, destinándolo a los usos previstos conforme a la ordenación pormenorizada y conforme a la modalidad de gestión urbanística e instrumentos de ejecución material definidos. Le corresponden los siguientes:

- a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas (viales, equipamientos y zonas verdes).

- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas.
- c. Proceder a la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- d. Costear la urbanización y, en el caso del sistema de compensación, ejecutarla en el plazo establecido.
- e. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
- f. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- g. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- h. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- i. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2.5 PROGRAMA DE ACTUACIÓN. PLAZOS VINCULANTES

La necesidad de aceptar un compromiso temporal frente a la Administración en la ejecución del Plan Parcial se traduce en los plazos vinculantes para la completa realización de las actuaciones, referidas estas a todas las obras y actuaciones a llevar a cabo, en la amplia extensión con que se garantizan en el epígrafe a) del artículo 45.4, con el que conecta este epígrafe relativo a los plazos.

Las obras de edificación en ningún caso podrán entregarse a su uso antes de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras de las redes generales.

PLAZOS. Se propone la siguiente planificación temporal:

- PLAZO DE PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL: SEIS MESES a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- PLAZO DE FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN: DOCE MESES a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.
- PLAZO DE FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN: VEINTICUATRO MESES desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá reducirse en el caso de optar por simultanear urbanización y edificación de conformidad con lo establecido en los artículos 19 y 20 de la LSCM 9/2001 y en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial.

3 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

El presente Plan Parcial forma parte del conjunto de documentos que conforman la iniciativa necesaria para la tramitación y ejecución del planeamiento, a través del sistema de compensación, por parte de los propietarios.

El Proyecto de Urbanización incluirá de forma detallada la evaluación económica de las obras de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del ámbito. Se han estimado aquellas obras complementarias necesarias para la adecuada conexión del ámbito, como obras exteriores, accesos, etc.

3.1 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES Y LOS INGRESOS

Con el objeto de evaluar la viabilidad económica del Plan Parcial, se realiza una estimación de los gastos y de los ingresos previstos para la totalidad del Plan Parcial y para cada una de las fases o etapas de desarrollo. Así, en el presente Estudio Económico-Financiero se han considerado las inversiones asociadas al proceso urbanizador, que comprenden todas aquellas actividades encaminadas a la preparación y transformación de suelo dando lugar a solares.

Dichas actividades, que incluyen las mencionadas en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, se desglosan en las siguientes partes:

1. Ejecución de obras de urbanización
2. Proyectos y Direcciones de obra
3. Gestión
4. Indemnizaciones por derechos existentes
5. Otros gastos

A continuación se realiza una previsión de coste de cada una de ellas.

Se han estimado ampliamente los gastos previstos, si bien es preciso insistir en que se trata de una estimación que no pretende ser exhaustiva ni excluyente y que no es vinculante en ningún caso para el desarrollo posterior del sector.

3.1.1 Ejecución de obras de urbanización

El objeto de este apartado del Estudio Económico es valorar el coste de las obras precisas para la correcta urbanización del ámbito.

Para ello se ha considerado que el desarrollo del planeamiento contemplado no solo requerirá ejecutar las obras correspondientes a la urbanización interior del sector, sino que será preciso realizar las obras necesarias para resolver la conexión con las infraestructuras básicas exteriores: red viaria y redes de infraestructuras de servicios.

Cabe señalar que los costes de obras de urbanización no consideran el coste de obtención del suelo ni de abono de servidumbres o derechos. Tampoco consideran el coste de redacción de los documentos técnicos, proyectos y dirección de obra, ni el de gestión de la actuación, costes que ineludiblemente serán necesarios para el desarrollo del sector.

Para la determinación de los costes se han estudiado las demandas infraestructurales generadas por el desarrollo de la actuación, dimensionado las infraestructuras necesarias para atenderlas y, por último, valorado dichas infraestructuras.

El coste de las obras se ha establecido aplicando precios de mercado actualizados a las mediciones estimadas para cada infraestructura, tomando como referencia la ordenación urbanística propuesta. Esta estimación es aproximada y, por tanto, sujeta a cierto margen de error, especialmente si las hipótesis de referencia establecidas para el desarrollo de las actuaciones fuesen modificadas en el desarrollo del sector.

La valoración de las obras se realiza determinando el Presupuesto Base Licitación (PBL), que a su vez se obtiene incrementado un 19% el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), en concepto de gastos generales y beneficio industrial, según establece la legislación de contratos de las administraciones públicas, exigencia habitual a los proyectos de obras de urbanización, incluso a los de iniciativa particular, como precaución ante la posibilidad de ejecución sustitutoria de las obras por parte de la Administración.

Movimiento de Tierras

Incluye las obras necesarias para ejecutar el movimiento de tierras de las zonas ocupadas por viales y el perfilado de las parcelas. No se consideran incidencias geotécnicas relevantes que pudieran presentarse en el momento de ejecutar las obras.

Levantados y demoliciones

Incluye las obras necesarias (levantado de bordillos, demolición de acera, fresado o demolición de pavimento asfáltico, etc.) para la adecuar la nueva calle que se proyecta a las calles existentes de "Espartales Sur".

Red viaria. Pavimentación

Incluye la pavimentación de calzadas, zonas de aparcamiento y aceras dispuestas según los ejes viarios. Dentro de la parcela, en zonas de desmonte, es necesario excavar para abrir la caja de los viales, tras lo cual se valora el refino y se compacta el fondo.

Red viaria. Mobiliario urbano

Incluye los elementos tales como bancos y papeleras.

Red viaria. Señalización

Contempla los costes de señalización y regulación de intersecciones. Incluye la señalización informativa, horizontal y vertical.

Abastecimiento de agua

Valora las obras necesarias para conectar la red existente con la nueva red propuesta, así como las unidades de movimiento de tierras, conducciones en fundición dúctil, piezas especiales (manguitos, codos, derivaciones...), instalaciones (válvulas, ventosas y desagües), hidrantes y obras de fábrica.

Además, se tiene en cuenta la gestión de todos los residuos generados.

Riego

Valora el coste del tratamiento paisajístico y la red de riego de las zonas verdes y espacios libres públicos, así como la gestión de todos los residuos generados.

Saneamiento

Estima el coste de construcción de la red de saneamiento (rellenos de zanjas, colectores, pozos de registro, abserbederos, entronques, etc.), incluyendo la gestión de todos los residuos generados.

Energía eléctrica

Valora el coste de las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión y el coste de los centros de transformación estimados como necesarios.

Alumbrado público

Valora la canalización, el tendido de los conductores y la parte proporcional de arquetas de cruce o derivación, así como los centros de mando y su instalación.

Canalización de telecomunicaciones

Considera el coste de ejecución de la infraestructura común de canalización de telecomunicaciones y la gestión de los residuos generados.

Gas natural

Valora el coste de construcción de la red de distribución de gas energético.

Zonas verdes

Se incluyen los costes por movimiento de tierras, cajeo para firmes de caminos, pavimentación, red de riego y drenaje, alumbrado, mobiliario urbano, plantaciones y gestión de residuos.

Gestión de Residuos

Refleja el coste de las medidas a adoptar para la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados por las actividades de levantados, demoliciones, movimientos de tierra y otras obras de construcción.

La gestión de los residuos de construcción y demolición se realiza en cumplimiento de la legislación vigente en el ámbito de actuación:

- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de la Presidencia, por el que se regula la producción y la gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

Seguridad y salud

Se ha considerado un 2% de la suma de los presupuestos en ejecución material de los Proyectos Específicos.

Control de calidad

Se ha considerado un 1,2% de la suma de los presupuestos en ejecución material de los Proyectos Específicos.

Valoración económica

El presupuesto correspondiente a la urbanización completa, viario, servicios y zonas verdes es el siguiente:

1. URBANIZACIÓN		
1	Demoliciones	9.825,00 €
2	Movimiento de tierras	59.802,58 €
3	Pavimentación	131.157,76 €
3.1	Calzadas	30.207,57 €
3.2	Aceras	38.471,56 €
3.3	Aparcamientos	18.199,13 €
3.4	Bordillos	19.610,03 €
3.5	Arbolado de alineación	1.230,90 €
3.6	Señalización	20.705,36 €
3.7	Mobiliario urbano	2.733,21 €
4	Obras complementarias	165.400,00 €
5	Abastecimiento	70.667,90 €
6	Red de riego	3.371,74 €
7	Saneamiento	364.732,48 €
8	Energía eléctrica	168.152,00 €
9	Alumbrado público	43.981,46 €
10	Canalizaciones de Telecomunicaciones	28.755,84 €
11	Gas natural	9.157,88 €
12	Zonas verdes	322.843,14 €
13	Seguridad y salud	26.164,40 €
14	Control de calidad	15.698,64 €
Total Presupuesto Ejecución Material Urbanización		1.419.710,82 €
	13% Gastos Generales	184.562,41 €
	6% Beneficio Industrial	85.182,65 €
Total Presupuesto Base Licitación		1.689.455,88 €
	21% IVA	354.785,73 €
TOTAL URBANIZACIÓN (IVA INCLUIDO)		2.044.241,61 €

3.1.2 Proyectos y Direcciones de obra

En este apartado se incluyen los gastos de redacción y tramitación de los diferentes estudios y proyectos necesarios para la ejecución del planeamiento. Estos son:

2. PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRA		
Plan Parcial + Evaluación ambiental + Iniciativa	48.000,00	€
P. Urbanización + ESS + DO	70.985,54	€
P. Reparcelación	50.000,00	€
P. Edificación	502.116,56	€
TOTAL PROYECTOS Y DO	671.102,10	€

No se incluyen los honorarios correspondientes a la elaboración de eventuales Proyectos de Expropiación si estos fueran necesarios durante el proceso de gestión del ámbito.

Los gastos necesarios para el desarrollo de la actuación por estos conceptos se estiman en SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO DOS EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS.

3.1.3 Gastos de Edificación

En este apartado se incluyen los gastos necesarios para la ejecución de la edificación:

3. GASTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Residencial Colectiva Libre	8.129.581,20	€
Residencial Colectiva Protegida	694.836,00	€
Edificación bajo rasante	1.724.250,00	€
TOTAL PEM Construcción	10.548.667,20	€
Gastos Generales + Beneficio Industrial	2.004.246,77	€
TOTAL CONSTRUCCIÓN	12.552.913,97	€
Comercialización	248.294,28	€
Autorizaciones , licencias y acometidas	376.587,42	€
Notaría y Registro	125.529,14	€
TOTAL CONSTRUCCIÓN	13.303.324,80	€

Los gastos necesarios para el desarrollo de la actuación por estos conceptos se estiman en TRECE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS.

3.1.4 Gastos de Gestión

Este apartado incluye los gastos referentes a la Gerencia, Oficinas, Secretaría, etc. necesarios para el desarrollo urbanístico. La estimación de este coste se realiza suponiendo que es aproximadamente un 2% del presupuesto de urbanización. Así el coste sería de VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (28.394,22 €).

3.1.5 Gastos financieros

Se estima una duración de las obras de urbanización de 4 años y unos costes de financiación del 5% anual, por lo que los gastos de financiación se calculan en DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS (283.942,16 €).

No se han tenido en cuenta los gastos de financiación de las obras de edificación.

3.1.6 Indemnizaciones por derechos existentes

No existen edificaciones o instalaciones ni derechos en el ámbito de actuación que deban indemnizarse.

3.1.7 Otros gastos

Se incluyen en esta partida los gastos estimados destinados a las gestiones de notaría, registro (inscripciones, anotaciones, certificaciones...), avales de la urbanización, así como publicaciones y tasas.

7. OTROS GASTOS		
AVAL Urbanización		14.906,96 €
Notaría		496.588,55 €
Registro		
Publicaciones		
Tasas		
TOTAL OTROS GASTOS		511.495,51 €

Los gastos necesarios para el desarrollo de la actuación por estos conceptos se estiman en QUINIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (511.495,51 €).

3.1.8 Valor del Suelo

En función de los usos establecidos en el Plan Parcial, de las edificabilidades de los mismos y del valor del módulo para la vivienda protegida actualmente vigente en la Comunidad de Madrid, se establece un valor de obtención de los terrenos de TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (3.778.924,21 €), según el siguiente desglose:

8. VALOR DEL SUELO	
TOTAL SUELO	3.778.924,21 €

Se ha considerado el valor del suelo con un límite del 20% del valor en venta de la edificación en cada uno de los usos.

3.2 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

Se acompaña a continuación cuadro resumen de los gastos en ingresos previstos, en el que se refleja la estimación del beneficio de la actuación.

GASTOS		Criterio	
1. URBANIZACIÓN			
1	Demoliciones		9.825,00 €
2	Movimiento de tierras		59.802,58 €
3	Pavimentación		131.157,76 €
4	Obras complementarias		165.400,00 €
5	Abastecimiento		70.667,90 €
6	Red de riego		3.371,74 €
7	Saneamiento		364.732,48 €
8	Energía eléctrica		168.152,00 €
9	Alumbrado público		43.981,46 €
10	Canalizaciones de Telecomunicaciones		28.755,84 €
11	Gas natural		9.157,88 €
12	Zonas verdes		322.843,14 €
13	Seguridad y salud		26.164,40 €
14	Control de calidad		15.698,64 €
Total Presupuesto Ejecución Material Urbanización			1.419.710,82 €
13% Gastos Generales			184.562,41 €
6% Beneficio Industrial			85.182,65 €
TOTAL URBANIZACIÓN (SIN IVA)			1.419.710,82 €
2. PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRA			
Plan Parcial + Evaluación ambiental +Iniciativa		s/contrato	48.000,00 €
P. Urbanización + ESS + DO	5,00%	Gastos de Urbanización	70.985,54 €
P. Parcelación		s/contrato	50.000,00 €
P. Edificación	4,00%	Gastos de Construcción	502.116,56 €
TOTAL PROYECTOS Y DO			671.102,10 €
3. GASTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Residencial Colectiva Libre	650 €/m ² c		8.129.581,20 €
Residencial Colectiva Protegida	500 €/m ² c		694.836,00 €
Edificación bajo rasante	275 €/m ² c		1.724.250,00 €
TOTAL PEM Construcción			10.548.667,20 €
Gastos Generales + Beneficio Industrial		19,00% PEM	2.004.246,77 €
TOTAL CONSTRUCCIÓN			12.552.913,97 €
Comercialización	1,00%	de los ingresos previstos (venta)	248.294,28 €
Autorizaciones , licencias y acometidas	3,00%	Gastos de Construcción	376.587,42 €
Notaría y Registro	1,00%	Gastos de Construcción	125.529,14 €
TOTAL CONSTRUCCIÓN			13.303.324,80 €
4. GASTOS DE GESTIÓN			
Gerencia, oficinas, secretaría...		2,00% Gastos de Urbanización	28.394,22 €
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN			28.394,22 €
5. GASTOS FINANCIEROS			
Financiación de la urbanización		5,00% anual, de los Gastos de Urbanización en 4 años	283.942,16 €
TOTAL GASTOS FINANCIEROS			283.942,16 €
6. INDEMNIZACIONES			
Indemnizaciones		0 €/m ²	0,00 €
TOTAL INDEMNIZACIONES			0,00 €
7. OTROS GASTOS			
AVAL Urbanización	1,05%	1% Gastos Urbanización + 0,05% Gastos Financiación	14.906,96 €
Notaría	2,00%	Inscripciones, anotaciones y certificaciones	496.588,55 €
Registro			
Publicaciones			
Tasas			
TOTAL OTROS GASTOS			511.495,51 €
8. VALOR DEL SUELO			
TOTAL SUELO		Estimación 20% de los ingresos previstos (venta)	3.778.924,21 €
TOTAL GASTOS			19.996.893,82 €

INGRESOS			
VENTA			
Residencial Colectiva Libre	1.516,00	€/m ² c	18.960.684,77 €
Residencial Colectiva Protegida	1.516,00	€/m ² c (según módulo 2011, 1,3 m ² c/m ² u)	2.106.742,75 €
Plazas de garaje	18.000,00	Precio medio de plaza estimado	3.762.000,00 €
TOTAL VENTA			24.829.427,52 €
TOTAL INGRESOS			24.829.427,52 €
TOTAL INGRESOS			24.829.427,52 €
TOTAL GASTOS			19.996.893,82 €
DIFERENCIA			4.832.533,70 €
Beneficio sobre la inversión			19,46%

Esto supone un beneficio bruto de la promoción del 19,46%, lo que hace viable dentro de unos parámetros razonables de coste-beneficio el desarrollo del ámbito.

No obstante, es importante señalar que la rentabilidad económica que se obtiene como resultado en este estudio de viabilidad económica no tiene otro objeto que el de garantizar la viabilidad de la operación. En cualquier caso, los resultados finales y concretos dependerán tanto de la evolución del mercado como de la capacidad de gestión de los propietarios / promotores. Este estudio se ha planteado en un escenario económico optimista con la venta de la totalidad de la edificación.

IV PLANOS

Se acompañan a continuación una serie de planos en formato A-3 en los que se reflejan gráficamente las consideraciones y análisis expresados en los capítulos anteriores:

1 PLANOS DE INFORMACIÓN

Plano I-01. Situación	E. 1:25.000
Plano I-02. Delimitación del ámbito, estado actual y afecciones	E. 1:1.500
Plano I-03.1. Planeamiento general. MPG 2007. Clasificación del suelo	sin escala
Plano I-03.2. Planeamiento general. MPG 2007. Plano de códigos.....	sin escala
Plano I-03.3. Planeamiento vigente. MPP Espartales Sur	sin escala
Plano I-04. Infraestructuras y servicios urbanos existentes	
Plano I-04.1 Abastecimiento de agua potable.....	E. 1:1.000
Plano I-04.2 Saneamiento	E. 1:1.000
Plano I-04.3 Energía eléctrica.....	E. 1:1.500
Plano I-04.4 Canalizaciones de telecomunicaciones.....	E. 1:1.000
Plano I-04.5 Gas natural.....	E. 1:1.000

2 PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano O-01. Calificación	E. 1:1.000
Plano O-02. Alineaciones, rasantes y determinaciones volumétricas. Secciones	E. 1:1.000
Plano O-03. Imagen no vinculante	E. 1:1.000

3 PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Plano INF-01. Esquema de la Red de abastecimiento de agua	E. 1:1.000
Plano INF-02. Esquema de la Red de saneamiento aguas residuales	E. 1:1.000
Plano INF-03. Esquema de la Red de saneamiento aguas pluviales.....	E. 1:1.000
Plano INF-04.1 Esquema de la Red de energía eléctrica (media tensión)	E. 1:1.500
Plano INF-04.2 Esquema de la Red de energía eléctrica (baja tensión)	E. 1:1.000
Plano INF-05. Esquema de la Red de alumbrado público.....	E. 1:1.000

Plano INF-06. Esquema de la Red de gas.....E. 1:1.000
Plano INF-07. Esquema de la Red de telecomunicacionesE. 1:1.000
Plano INF-08. Esquema de la Red de comunicaciones. Secciones viario.....E. 1:1.000

Madrid, enero de 2020

El Arquitecto



Enrique Bardají Álvarez

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Detalle del Plano <i>Clasificación del suelo</i> del PGOU 1991	10
Ilustración 2. Extracto de la Modificación Puntual del PGOU 2007. Plano de códigos	12
Ilustración 3. Detalle de plano de la Modificación del Plan Parcial "Espartales Sur" de 2010 relativo a la conexión viaria del ámbito.....	15
Ilustración 4. Plano de Ordenación de la UE-26 Bis. Plan Parcial redactado en 2011	16
Ilustración 5. Detalle del Plano de Estructura General, Clasificación y Categorías del Avance del Plan General 2012	18
Ilustración 6. Detalle del Plano de Usos Globales del Avance del Plan General 2012	19
Ilustración 7. Situación de la UE-26 Bis en el municipio de Alcalá de Henares.....	20
Ilustración 8. Delimitación del ámbito de la UE-26 Bis sobre foto aérea.....	21
Ilustración 9. Imagen del arroyo de Camarmilla y el parque Camarmilla en la zona próxima al ámbito	22
Ilustración 10. De izquierda a derecha aparcamiento existente, ámbito y centro cultural existente	22
Ilustración 11. Imagen del ámbito. Tras él, estación eléctrica a la izquierda y bloques de viviendas a la derecha	23
Ilustración 12. Imagen del ámbito. Tras él, bloques de viviendas en el centro y dotaciones deportivas a la derecha.....	23
Ilustración 13. Ficha catastral de la parcela.....	26
Ilustración 14. Tabla datos catastrales de la finca del ámbito de actuación	26
Ilustración 15. Zonas de afección en arroyos (Fuente: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente)	27
Ilustración 16. Afecciones del cauce del arroyo Camarmilla	28
Ilustración 17. Zona de afección autovía A-2.....	29
Ilustración 18. Ubicación numérica de las promociones que se desglosan en la tabla que sigue.	48
Ilustración 19. Tabla precio de venta de vivienda colectiva de obra nueva en la zona de Espartales (Alcalá de Henares	49
Ilustración 20. Ubicación numérica de las localizaciones que se desglosan en la tabla que sigue.	50
Ilustración 21. Plano de Calificación del suelo	55
Ilustración 22. Plano Imagen Opción 1.1	56
Ilustración 23. Plano Imagen Opción 1.2.....	56
Ilustración 24. Plano Imagen Opción 1.3.....	57
Ilustración 25. Plano Calificación Alternativa 2	58
Ilustración 26. Alternativa 3. Plano Calificación	59
Ilustración 27. Alternativa 3. Secciones viarias.....	60
Ilustración 28. Plano PO-03. Imagen no vinculante	61