

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

89**ALCALÁ DE HENARES**

URBANISMO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 28 de enero de 2010 ha sido aprobado definitivamente el Plan Especial de Redes Supramunicipales del Sector 115-A, “Espartales Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.b) de la Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, se procede a la publicación de la normativa del Plan Especial.

MEMORIA INFORMATIVA*1. Objeto del encargo*

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

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

2. Autor del encargo

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

La empresa pública ARPEGIO, Sociedad Anónima, es la actual gestora del Consorcio Urbanístico “Espartales-Norte”, constituido por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, con las competencias y atribuciones recogidas en los artículos 76 y 77 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

3. Autor de la redacción del PE

El encargo ha sido redactado por la sociedad “Moma Taller de Arquitectura, SLP”, sociedad colegial con número 20.104 del COAG.

4. Ámbito del Sector

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

Los límites del Sector son:

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

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

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

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

- Al Norte: por el viario denominado calle 4.
- Al Sur: por el viario denominado calle 5.
- Al Este: por el viario denominado calle 26.
- Al Oeste: por el viario denominado calle 23.

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

- Al Noreste: por el viario denominado calle 16.
- Al Sureste: por el viario denominado calle 40.
- Al Noroeste: por el viario denominado calle 35.
- Al Sureste: por la rotonda de la calle 10 que sirve de nexo entre el Sector 115-A y el 115-B.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL

1. Disposiciones generales

1.1. Objeto, naturaleza y características.

La presente Normativa Urbanística se incorpora a la documentación del Plan Especial de Ordenación de Redes Públicas Supramunicipales de Vivienda Pública de “Espartales Norte”, conforme a lo previsto en el artículo 51.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM). Su objeto es el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística en desarrollo del Plan de Sectorización.

1.2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente normativa corresponde con el establecido por el presente Plan Especial, en desarrollo de las Redes Públicas Supramunicipales de Vivienda Pública del Sector 115-A, “Espartales Norte”, en Alcalá de Henares.

1.3. Alcance.

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones establecidas para el ámbito por el planeamiento de rango superior, fijando las condiciones urbanísticas no definitivas en aquel.

En cualquier caso, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones del Plan de Sectorización y del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

1.4. Aprobación del Plan Especial.

De acuerdo con el artículo 59 de la LSM, cuando se trate de Planes Especiales formulados por la Administración Pública y cuando se trate de Planes Especiales de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos de la Comunidad de Madrid, se aplicarán las especialidades siguientes:

- La aprobación inicial corresponderá a la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Además de la apertura del período de información pública y el requerimiento de informes, la Comisión de Urbanismo trasladará el expediente a los municipios afectados para su conocimiento e informe, el cual se emitirá en el plazo máximo de un mes.
- No habrá aprobación provisional. Una vez superados los trámites anteriores, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística elevará expediente a la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva, si procede.

1.5. Vigencia.

De acuerdo con el artículo 66 de la Ley del Suelo Municipal, el Plan Especial entrará en vigor el mismo día de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de su aprobación definitiva y del contenido íntegro de la normativa y la memoria, con indicación expresa de haberse producido previamente el depósito del documento en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de urbanismo.

La vigencia del Plan Especial será definitiva, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones.

1.6. Efectos.

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

1.7. Contenido documental.

El presente Plan Especial se elabora siguiendo las determinaciones de la Normativa Urbanística del Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas del Sector 115-A,

“Espartales Norte”. El contenido sustantivo del presente Plan Especial se ajusta a lo requerido por el artículo 51 de la Ley del Suelo Municipal:

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.
2. En todo, el Plan Especial contendrá, según proceda:
 - a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico en su función de desarrollo del Plan General.
 - b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso, de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

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

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

1.8. Normas de interpretación.

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

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

2. Condiciones particulares de las parcelas de Red Supramunicipal RSM-1 a RSM-5

2.1. Uso.

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

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

2.2. Carácter de la edificación.

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

2.3. Condiciones de volumen:

2.3.1. Edificabilidad máxima: la establecida por el Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas, ya que constituye, además, una condición vinculante del mismo en la redacción del Plan Especial.

Índice de edificabilidad: 1,861 metros cuadrados/metro cuadrado.

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

2.3.3. Altura de la edificación: la altura máxima de la edificación será en función del número de plantas que corresponda al cómputo global de 3,10 metros por cada planta piso y 4 metros para la planta baja, medida en las condiciones señaladas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

2.3.4. Superficie edificable:

— Sí computa a efectos de edificabilidad:

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

— No computa a efectos de edificabilidad:

- El espacio bajo rasante destinado a trasteros, garaje, instalaciones y zonas comunitarias.
- El espacio en última planta destinado a instalaciones y los últimos tramos de escaleras.

- El espacio en planta baja destinado a soportal, garaje, instalaciones, así como las partes diáfanos que tengan un uso público o comunitario.
 - Las plantas bajas diáfanos o porticadas o los soportales en caso de existir.
 - Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
 - Los huecos de ascensor y de instalaciones con superficie superior a 0,50 metros cuadrados.
- 2.3.5. Cubiertas: se permite el uso de cubiertas inclinadas y planas, si bien se recomienda el uso de estas últimas, ya que permiten la colocación de aljibes en cubierta que mejoren el comportamiento térmico de las plantas superiores y ofrecen superficies utilizables por los usuarios del bloque.
Se recomienda la colocación de zonas comunes vecinales en estos lugares.
- 2.4. Condiciones de parcela:
- 2.4.1. Fondo edificable: deberá cumplirse la condición del área del movimiento de la edificación definida en el presente Plan Especial, no estableciéndose un fondo máximo.
Dentro de cada parcela, la separación mínima entre cada par de bloques será, al menos, la semisuma de ambas alturas.
- 2.4.2. Ocupación de parcela: la ocupación máxima sobre rasante será del 50 por 100. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con destino a garaje, aparcamiento, trasteros, cuartos de instalaciones y zonas comunitarias, siempre que se asegure el correcto ajardinamiento de la planta baja.
- 2.4.3. Cerramiento de parcelas: dado el carácter abierto de los bloques y para participar de sus jardines con el resto del barrio, se prohíben los cerramientos de parcela mediante vallado perimetral de la misma.
- 2.4.4. Garaje-aparcamiento: se exige en el interior de la parcela, al menos, 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados destinados a vivienda, que queden situadas dentro de las parcelas privadas, según el mínimo de plazas exigidas por la LSM.
- 2.4.5. Espacio libre de parcela: la superficie libre de parcela deberá acondicionarse con un grado alto de ajardinamiento. Con especial atención a la plantación de elementos arbóreos, de porte suficiente para minimizar las afecciones en aquellas zonas recomendadas por el estudio acústico del Sector.
El diseño y los materiales empleados deben asegurar un bajo coste de mantenimiento, así como el máximo respeto con el medio ambiente.
- 2.4.6. Otras regularizaciones y parámetros: el resto de condiciones no especificadas en este Plan Especial se remiten a la normativa general del Plan de Sectorización y del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares y a los particulares referidas a los distintos usos (residencial, garajes, etcétera).
- 2.5. Condiciones de posición de la edificación:
- 2.5.1. Alineaciones y rasantes: se respetarán los retranqueos y área de movimiento de la edificación que se grafían en el plano O-06, "Área de movimiento afección".

Alcalá de Henares, a 14 de abril de 2010.—El secretario general (firmado).

(03/16.690/10)