

3.2 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.2.1 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

De acuerdo a la estructura del PGOU-91 las determinaciones para la ordenación de los sectores y sistemas generales se recogen en la correspondiente FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES que, junto con las Medidas de protección del Medio Ambiente, constituyen las condiciones de ordenación urbanística aplicables para su futura ordenación a través del correspondiente Plan Parcial.

Tienen condición de determinaciones estructurantes del sector, de entre aquellas recogidas en el artº 35 de la LSCM 9/2001, las siguientes:

- La clasificación y categoría del suelo
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas
- La delimitación del sector
- El uso global
- El aprovechamiento unitario de sector asignado

El resto de las determinaciones establecidas, que no deriven de afecciones sectoriales, tienen condición de ordenación pormenorizada, y podrán ser modificadas para su mejora por el Plan Parcial, de acuerdo a lo establecido en el artº 67.1, lo que requerirá informe previo de la DG de Urbanismo según se recoge en el artº 61.4

3.2.2 FICHAS DE CONDICIONES PARTICULARES

3.2.2.1 FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR 109 (MODIFICADA)
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR 110 (MODIFICADA)
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR 111 (MODIFICADA)

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-109

ÁREA DE REPARTO

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (m ² s)	2.444.613
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	TERCIARIO
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c uso terciario/m ² s)	0,2213
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c uso industrial/m ² s)	0,3984

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

NÚMERO DE SECTOR	SECTOR 109
NOMBRE DE SECTOR	"CHOPOS DEL MERINO"
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ² s)	217.975
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ² s)	101.195
TOTAL SECTOR	319.170
USO GLOBAL DEL SECTOR	INDUSTRIAL
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² c uso industrial/m ² s)	0,3984

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)



FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-109

REFERENCIA PLANOS DEL PGOU

PLANOS DE SECTORIZACIÓN

- Plano nº 1 num. Orden 1 num. Hoja 535 (2-4)
- Plano nº 1 num. Orden 3 num. Hoja 560 (2-1)

PLANOS DE CLASIFICACIÓN

- Plano nº 2 num. Orden 8 num. Hoja 535 (3-8)
- Plano nº 2 num. Orden 11 num. Hoja 560 (3-1)

PLANOS DE CALIFICACIÓN

- Plano nº 3 num. Orden 41 num. Hoja 535 (3-8)9
- Plano nº 3 num. Orden 49 num. Hoja 535 (3-1)3

PLANOS DE CÓDIGOS

- Plano nº 4 num. Orden 109 num. Hoja 535 (3-8)9
- Plano nº 4 num. Orden 117 num. Hoja 535 (3-1)3

DESCRIPCIÓN SITUACIÓN Y ÁMBITO

Encuadre municipal y descripción general

El sector se encuadra en la zona noroeste del término municipal. Está conformado por un ámbito discontinuo ubicado fundamentalmente al oeste de la M-100 y una pequeña zona al este de la M-100. Linda al norte con los polígonos industriales existentes del P-44 y el sector 110; al este con la carretera M-100; al sur con la Avda. de Ajalvir; y al oeste con suelo rústico y Polígono industrial del P-42A.

La topografía es sensiblemente plana. La cota media del terreno se sitúa en los 603 m.s.n.m, y cuenta con una ligera pendiente del 0.7 % en sentido norte sur. Sobre el terreno existen dos pequeñas construcciones destinadas a vivienda y nave ligadas al uso agropecuario, tendidos eléctricos y una antena de telefonía en el extremo sur.

En términos generales, la parcela se encuentra despejada de vegetación a excepción de puntos singulares y una zona de concentración de arbolado en el entorno del extremo sur.

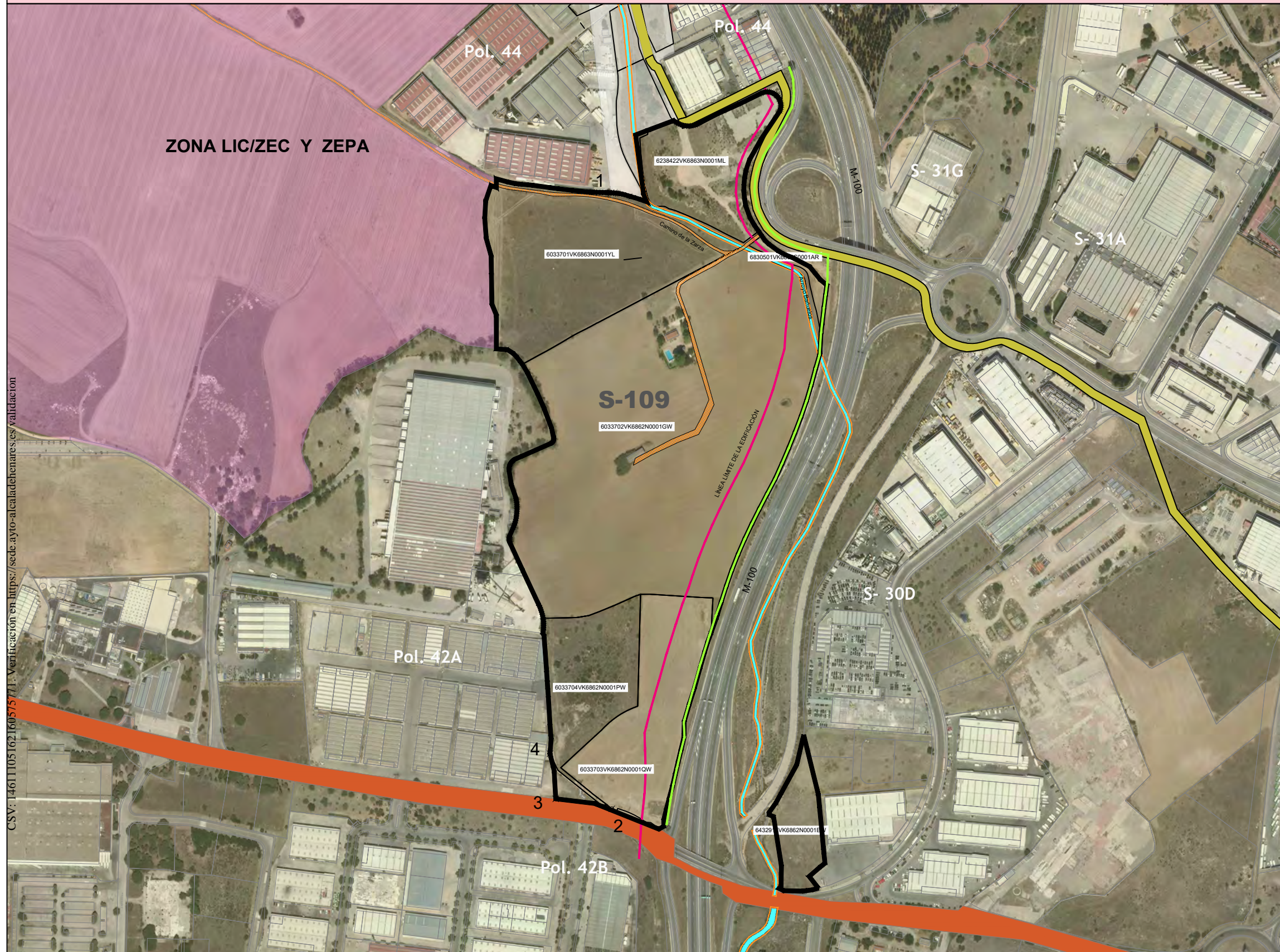
Afecciones territoriales

- Arroyo Bañuelos
- Camino de la Zarza
- Vía pecuaria Colada de Montesinos (externa y colindante con el sector)
- Carretera Autonómica M-100
- Base Aérea de Torrejón de Ardoz
- Zona LIC-ZEC y ZEPA (externa y colindante con el sector)

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:
S-109

DELIMITACIÓN GRÁFICA



- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ZONA LIC/ZEC Y ZEP A
- VÍA PECUARIA COLADA DE MONTESINOS
- VÍA PECUARIA VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
- CAMINO DE LA ZARZA
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN POR AFECCIÓN M-100
- ZONA DOMINIO PÚBLICO M-100
- ARROYO BAÑUELOS
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ARROYO BAÑUELOS

GEORREFERENCIACIÓN

GEORREFERENCIACIÓN DE ACUERDO A COORDENADAS CATASTRALES DE LAS FINCAS:

6238422VK6863N0001ML
6033701VK6863N0001YL
6830501VK6863S0001AR
6033702VK6862N0001GW
6033704VK6862N0001PW
6033703VK6862N0001QW
6432912VK6862N0001EW

PUNTOS SINGULARES EN COORDENADAS UTM ETRS89 HUSO 30N:

	X	Y
1	466028.627	4483505.5835
2	466029.4385	4482774.7075
3	465962.8748	4482786.6362
4	465956.0785	4482840.1025

NOTA: LA DELIMITACIÓN FINAL DEL SECTOR SERÁ LA QUE SE DERIVE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR

Escala 1/ 5.000

CSV: 146110516216057571. Verificación en <https://sede.ayto-alcaldenhena.es/validacion>

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-109

PROPIEDAD DEL SUELO

PARCELAS CATASTRALES

S-109		
REFERENCIA CATASTRAL	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)
6238422VK6863N0001ML		16.805
6033701VK6863N0001YL		38.240
6830501VK6863S0001AR		1.499
6033702VK6862N0001GW		110.981
6033704VK6862N0001PW		16.601
6033703VK6862N0001QW		23.298
6432912VK6862N0001EW		7.105
sin referencia	DPH Arroyo Bañuelos	2.029
sin referencia	camino de la zarza (parcial)	136
sin referencia	Extremo sur	1.281
TOTAL		217.975

SGVE-J (RED GENERAL EXTERNA ADSCRITA)		
REFERENCIA CATASTRAL	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)
28005A026000240000XW	Se adscriben 76.603 m2 de los 171.603 m2 totales de la finca.	76.603
TOTAL SGVE-J ADSCRITO		76.603

SGVE-G (RED GENERAL EXTERNA ADSCRITA)		
REFERENCIA CATASTRAL		SUPERFICIE (m2)
8995701VK6789N0001LO		11.073
8995702VK6789N0001TO		13.519
TOTAL SGVE-G ADSCRITO		24.592

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-109

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

OBJETIVOS

El objetivo del desarrollo del sector 109 es la creación de suelo de uso global industrial que permita satisfacer la demanda existente en la actualidad, completando los intersticios de suelo generados por los polígonos industriales existentes para completar la ordenación de la gran área industrial noroeste. El sector deberá garantizar las debidas conexiones viarias con la infraestructura actual y su entorno inmediato.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO

En el extremo norte del sector deberá reservarse suelo para la red pública de infraestructuras en previsión de una mejora del nudo de enlace con la M-100.

Las conexiones viarias previstas tienen la consideración de vinculante, pudiendo proponerse una mejora en el trazado interno del viario en el Plan Parcial de desarrollo.

Los viales interiores tendrán la consideración de vía colectora secundaria industrial de acuerdo a las definiciones del artº 5.16.2 de las NNUU del PGOU. Su anchura mínima será de 18m y de 21m en aquellos tramos especificados por necesidad de conexión con viarios existentes y de capacidad de servicio.

El dominio público afecto a caminos, carreteras, vías pecuarias, cauces, etc... son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas y no computables a efectos de cesión ni del cálculo del aprovechamiento.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

INDUSTRIAL EXENTO
TERCIARIO EXENTO

1,00
1,80

**SUPERFICIES MÍNIMAS DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS
INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS**

	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		RED DE INFRAESTRUCTURAS	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
RED LOCAL	0	-	0	-	18.304	8,40 *
RED GENERAL EXTERNA	101.195	31,71 **	0	-	0	-

*Porcentaje calculado sobre la superficie del sector sin RRGG externas

** Porcentaje calculado sobre la superficie del sector incluyendo RRGG externas

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-109

GESTIÓN DEL SUELO			
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA		
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN		
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL – PROYECTO DE REPARCELACIÓN –PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
PLAZOS DE EJECUCIÓN	HITO	CONCEPTO	PLAZO
	1	Presentación del Plan Parcial	6 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General relativa al Sector 109-110-111
	2	Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación	Simultáneamente con la presentación del Plan Parcial.
	3	Presentación del Proyecto de urbanización	Simultáneamente con la presentación del Plan Parcial.
	4	Presentación del Proyecto de reparcelación	3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
	5	Inicio de la ejecución de las obras de urbanización	3 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
	6	Finalización de la ejecución de las obras de urbanización	18 meses desde el inicio de la ejecución de las obras de urbanización
	7	Solicitud de recepción de las obras de urbanización	3 meses desde la finalización de la ejecución de las obras de urbanización.
	8	Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación	3 meses desde la finalización de la ejecución de las obras de urbanización.
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACIÓN		

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-109

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL Y PARTICULAR

El Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada del sector, así como el proyecto de urbanización, deberá entre otros:

- Garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, así como la igualdad efectiva de derechos sin discriminación de género u orientación sexual.
- Incluir los siguientes estudios específicos:
 - Estudio acústico
 - Estudio hidrológico
 - Estudio del cumplimiento del Decreto 170/1998
 - Informe de caracterización de la calidad del suelo (Fase I)
 - Estudio de integración del arbolado
 - Estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000
 - Estudio de tráfico

CARGAS URBANÍSTICAS

Los promotores de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización que constituye el sector deberán asumir los deberes establecidos en el artº 18.1 del TRLSRU 7/2015, que se describen en el documento y que se pueden extraer en:

- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación.
- Se deberá ceder al Ayuntamiento urbanizado y libre de cargas parcelas aptas para materializar el 10% del aprovechamiento del sector.
- Costear y ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande. Se incluye dentro de las obras previstas las de demolición, limpieza y reforestación de las redes generales externas adscritas, cuya proporcionalidad queda justificada en la memoria de viabilidad económica del presente documento.
- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público.
- La conservación de la urbanización corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación que deberá crearse al efecto, y estará constituida por el promotor o, en su caso, los futuros propietarios de las parcelas lucrativas.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-110

ÁREA DE REPARTO

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (m ² s)	2.444.613
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	TERCIARIO
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c uso terciario/m ² s)	0,2213
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c uso industrial/m ² s)	0,3984

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

NÚMERO DE SECTOR	SECTOR 110
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ² s)	93.715
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ² s)	16.541
TOTAL SECTOR	110.256
USO GLOBAL DEL SECTOR	INDUSTRIAL
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² c uso industrial/m ² s)	0,3984

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)



FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-110

REFERENCIA PLANOS DEL PGOU

PLANOS DE SECTORIZACIÓN

- Plano nº 1 num. Orden 1 num. Hoja 535 (2-4)

PLANOS DE CLASIFICACIÓN

- Plano nº 2 num. Orden 8 num. Hoja 535 (3-8)

PLANOS DE CALIFICACIÓN

- Plano nº 3 num. Orden 41 num. Hoja 535 (3-8)9

PLANOS DE CÓDIGOS

- Plano nº 4 num. Orden 109 num. Hoja 535 (3-8)9

DESCRIPCIÓN SITUACIÓN Y ÁMBITO

Encuadre municipal y descripción general

El sector se encuadra en la zona noroeste del término municipal. Linda al norte con el polígono industrial existente del P-45; al noreste con la carretera M-100; al sur con los polígonos industriales existentes del P-44 y el sector 109; y al oeste con suelo rústico y Polígonos industriales del P-44 y P45.

La topografía es sensiblemente plana. La cota media del terreno se sitúa aproximadamente a los 608 m.s.n.m con una ligera pendiente en sentido norte-sur. El ámbito está cruzado por el cauce del arroyo Bañuelos, por la Colada de Montesinos que discurre colindante por el exterior en el extremo este y es interior al sector en la zona sur, y por la Calle Costa Rica que da acceso al Polígono 44. En la zona sur parte de la delimitación de sector ocupa suelo urbanizado del Pol. 44, necesario para permitir la articulación viaria entre los distintos sectores y polígonos industriales.

En términos generales, la parcela se encuentra despejada de vegetación a excepción de puntos singulares y una pequeña zona de concentración de arbolado en el entorno del extremo sur.

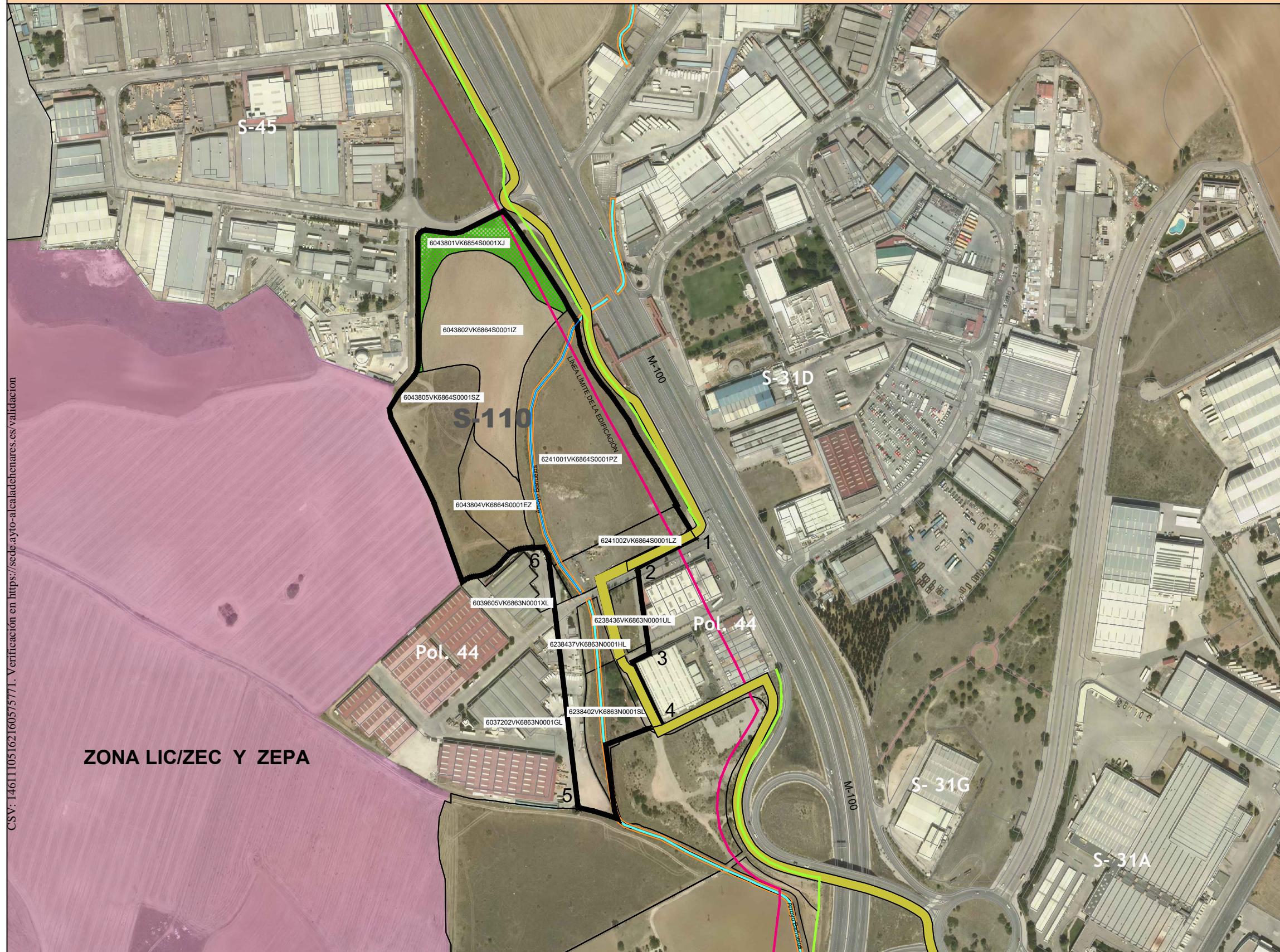
Afecciones territoriales

- Carretera Autonómica M-100
- Vía pecuaria Colada de Montesinos
- Arroyo Bañuelos
- Zona LIC-ZEC y ZEPA (externa y colindante con el sector)
- Base Aérea de Torrejón de Ardoz

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:
S-110

DELIMITACIÓN GRÁFICA



- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ZONA LIC/ZEP Y ZEPa
- RED LOCAL ESPACIO PÚBLICO ARBOLADO EXISTENTE INCORPORADO AL SECTOR
- VÍA PECUARIA COLADA DE MONTESINOS
- VÍA PECUARIA VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN POR AFECCIÓN M-100
- ZONA DOMINIO PÚBLICO M-100
- ARROYO BAÑUELOS
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ARROYO BAÑUELOS

GEORREFERENCIACIÓN

GEORREFERENCIACIÓN DE ACUERDO A COORDENADAS CATASTRALES DE LAS FINCAS:

6043801VK6854S0001XJ
6043802VK6864S0001IZ
6043805VK6864S0001SZ
6241001VK6864S0001PZ
6043804VK6864S0001EZ
6241002VK6864S0001LZ
6039605VK6863N0001XL
6238436VK6863N0001UL
6238437VK6863N0001HL
6238402VK6863N0001SL
6037202VK6863N0001GL
6039605VK6863N0001XL

PUNTOS SINGULARES EN COORDENADAS UTM ETRS89 HUSO 30N:

	X	Y
1	466153.6923	4483794.9517
2	466091.6735	4483763.1954
3	466104.3195	4483671.422
4	466117.918	4483595.4238
5	466028.627	4483505.5835
6	465996.6266	4483775.2666

NOTA: LA DELIMITACIÓN FINAL DEL SECTOR SERÁ LA QUE SE DERIVE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR

Escala 1/ 4.500

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR:
S-110
PROPIEDAD DEL SUELO
PARCELAS CATASTRALES

SECTOR 110		
REFERENCIA CATASTRAL	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)
6043801VK6854S0001XJ	zona verde	6.418
6043802VK6864S0001IZ		18.170
6043805VK6864S0001SZ		12.810
6241001VK6864S0001PZ		26.551
6043804VK6864S0001EZ		5.716
6241002VK6864S0001LZ		4.721
6238436VK6863N0001UL		2.110
6238437VK6863N0001HL		1.973
6238402VK6863N0001SL		4.928
6037202VK6863N0001GL	(Parcial)	4.915
6039605VK6863N0001XL	(Parcial)	521
sin referencia	vía pecuaria y viales	4.882
TOTAL		93.715

SGVE-J (RED GENERAL EXTERNA ADSCRITA)

REFERENCIA CATASTRAL	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)
28005A027000120000XT		8.232
TOTAL SGVE-J ADSCRITO		8.232

SGVE-C

REFERENCIA CATASTRAL	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)
7830801VK6873S0001DI		1.395
7830804VK6872N0001JY		6.914
TOTAL SGVE-C ADSCRITO		8.309

CONDICIONES DE ORDENACIÓN



- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR COLINDANTE
- ZONA LIC/ZEP Y ZEPa
- TRAZADO DE VIARIO Y CONEXIONES
- VÍA PECUARIA COLADA DE MONTESINOS
- PROPUESTA DESVÍO COLADA DE MONTESINOS
- VÍA PECUARIA VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN POR AFECCIÓN M-100
- ZONA DOMINIO PÚBLICO M-100
- ARROYO BAÑUELOS
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ARROYO BAÑUELOS

CALLE A : VÍA COLECTORA SECUNDARIA INDUSTRIAL .
ANCHURA MÍNIMA 18m.

CALLE B : VÍA COLECTORA SECUNDARIA INDUSTRIAL .
ANCHURA MÍNIMA 21m.

CALLE C : VÍA COLECTORA SECUNDARIA INDUSTRIAL .
ANCHURA MÍNIMA 21m.

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-110

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

OBJETIVOS

El objetivo del desarrollo del sector 110 es la creación de suelo de uso global industrial que permita satisfacer la demanda existente en la actualidad, completando los intersticios de suelo generados por los polígonos industriales existentes para completar la ordenación de la gran área industrial noroeste. El sector deberá garantizar las debidas conexiones viarias con la infraestructura actual y su entorno inmediato.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO

Quedan incorporados al sector 6.418 m² de red local de espacios públicos arbolados existente no computables a efectos del cálculo de aprovechamiento. Deberá ordenarse en el interior del sector superficie igual o superior a la incorporada y calificada como red local de espacios públicos arbolados.

Las conexiones viarias previstas tienen la consideración de vinculante, pudiendo proponerse una mejora en el trazado interno del viario en el Plan Parcial de desarrollo.

Los viales interiores tendrán la consideración de vía colectora secundaria industrial de acuerdo a las definiciones del artº 5.16.2 de las NNUU del PGOU. Su anchura mínima será de 18m y de 21m en aquellos tramos especificados por necesidad de conexión con viarios existentes y de capacidad de servicio.

El dominio público afecto a caminos, carreteras, vías pecuarias, cauces, etc... son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas y no computables a efectos de cesión ni del cálculo del aprovechamiento.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
INDUSTRIAL EXENTO	1,00
TERCIARIO EXENTO	1,80

SUPERFICIES MÍNIMAS DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS						
	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		RED DE INFRAESTRUCTURAS	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
RED LOCAL	6.418 *	7 **	0	-	0	-
RED GENERAL EXTERNA	16.541	15 ***	0	-	0	-

* Superficie correspondiente a la zona verde ya obtenida incorporada al sector.
 ** Porcentaje calculado sobre la superficie del sector sin RRGG externas
 *** Porcentaje calculado sobre la superficie del sector incluyendo RRGG externas

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR:
S-110

GESTIÓN DEL SUELO			
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA		
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN		
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL – PROYECTO DE REPARCELACIÓN –PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
PLAZOS DE EJECUCIÓN	HITO	CONCEPTO	PLAZO
	1	Presentación del Plan Parcial	6 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General relativa al Sector 109-110-111
	2	Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación	Simultáneamente con la presentación del Plan Parcial.
	3	Presentación del Proyecto de urbanización	Simultáneamente con la presentación del Plan Parcial.
	4	Presentación del Proyecto de reparcelación	3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
	5	Inicio de la ejecución de las obras de urbanización	3 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
	6	Finalización de la ejecución de las obras de urbanización	18 meses desde el inicio de la ejecución de las obras de urbanización
	7	Solicitud de recepción de las obras de urbanización	3 meses desde la finalización de la ejecución de las obras de urbanización.
	8	Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación	3 meses desde la finalización de la ejecución de las obras de urbanización.
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACIÓN		

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-110

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL Y PARTICULAR

El Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada del sector, así como el proyecto de urbanización, deberá entre otros:

- Garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, así como la igualdad efectiva de derechos sin discriminación de género u orientación sexual.
- Incluir los siguientes estudios específicos:
 - Estudio acústico
 - Estudio hidrológico
 - Estudio del cumplimiento del Decreto 170/1998
 - Informe de caracterización de la calidad del suelo (Fase I)
 - Estudio de integración del arbolado
 - Estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000
 - Estudio de tráfico

CARGAS URBANÍSTICAS

Los promotores de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización que constituye el sector deberán asumir los deberes establecidos en el artº 18.1 del TRLSRU 7/2015, que se describen en el documento y que se pueden extraer en:

- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación.
- Se deberá ceder al Ayuntamiento urbanizado y libre de cargas parcelas aptas para materializar el 10% del aprovechamiento del sector.
- Costear y ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande.
- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público.
- La conservación de la urbanización corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación que deberá crearse al efecto, y estará constituida por el promotor o, en su caso, los futuros propietarios de las parcelas lucrativas.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-111

ÁREA DE REPARTO

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO (m ² s)	2.444.613
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	TERCIARIO
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c uso terciario/m ² s)	0,2213
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c uso industrial/m ² s)	0,3984

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

NÚMERO DE SECTOR	SECTOR 111
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ² s)	147.042
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ² s)	95.000
TOTAL SECTOR	242.042
USO GLOBAL DEL SECTOR	INDUSTRIAL
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR (m ² c uso industrial/m ² s)	0,3984

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)



FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-111

REFERENCIA PLANOS DEL PGOU

PLANOS DE SECTORIZACIÓN

- Plano nº 1 num. Orden 1 num. Hoja 535 (2-4)

PLANOS DE CLASIFICACIÓN

- Plano nº 2 num. Orden 8 num. Hoja 535 (3-8)

PLANOS DE CALIFICACIÓN

- Plano nº 3 num. Orden 32 num. Hoja 535 (3-8)5
- Plano nº 3 num. Orden 33 num. Hoja 535 (3-8)6
- Plano nº 3 num. Orden 41 num. Hoja 535 (3-8)9

PLANOS DE CÓDIGOS

- Plano nº 4 num. Orden 100 num. Hoja 535 (3-8)5
- Plano nº 4 num. Orden 101 num. Hoja 535 (3-8)6
- Plano nº 4 num. Orden 109 num. Hoja 535 (3-8)9

DESCRIPCIÓN SITUACIÓN Y ÁMBITO

Encuadre municipal

El sector se encuadra en la zona noroeste del término municipal. Linda al noroeste con el polígono industrial del P-46; al noreste con la carretera M-100; al sureste con el polígono industrial del P-45; y al suroeste con suelo rústico.

La topografía es sensiblemente plana. La cota media del terreno se sitúa aproximadamente a los 612 m.s.n.m. La colada de Montesinos es colindante con el sector en el extremo este. Quedan incorporados al sector 15.138 m2 de red local de espacios públicos arbolados ya obtenida.

En términos generales, la parcela se encuentra despejada de vegetación a excepción de puntos singulares y una pequeña zona de concentración de arbolado en el entorno del extremo norte coincidente con la zona verde ya obtenida.

Afecciones territoriales

- Carretera Autonómica M-100
- Base Aérea de Torrejón de Ardoz
- Vía pecuaria Colada de Montesinos (externa y colindante con el sector)
- Zona LIC-ZEC y ZEPA (externa y colindante con el sector)

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:
S-111

DELIMITACIÓN GRÁFICA



- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ZONA LIC/ZEP Y ZEP
- RED LOCAL ESPACIO PÚBLICO ARBOLADO OBTENIDO INCORPORADO AL SECTOR
- VÍA PECUARIA COLADA DE MONTESINOS
- VÍA PECUARIA VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN POR AFECCIÓN M-100
- ZONA DOMINIO PÚBLICO M-100
- ARROYO BAÑUELOS
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ARROYO BAÑUELOS

GEORREFERENCIACIÓN

GEORREFERENCIACIÓN DE ACUERDO A COORDENADAS CATASTRALES DE LAS FINCAS:

5646101VK6854N0001JO
5646102VK6854N0001EO
5646103VK6854N0001SO
5646104VK6854S0001ZJ
5447101VK6854N0001GO
28005A021000270000XM

PUNTOS SINGULARES EN COORDENADAS UTM ETRS89 HUSO 30N:

	X	Y
1	465127.5145	4484379.7855
2	465252.8545	4484202.642
3	465305.3935	4484151.175
4	465336.5055	4484197.991

NOTA: LA DELIMITACIÓN FINAL DEL SECTOR SERÁ LA QUE SE DERIVE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR

Escala 1/ 4.500

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR:
S-111
PROPIEDAD DEL SUELO
PARCELAS CATASTRALES

SECTOR 111		
REFERENCIA CATASTRAL	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)
5646101VK6854N0001JO		34.366
5646102VK6854N0001EO		47.737
5646103VK6854N0001SO		26.275
5646104VK6854S0001ZJ		21.534
28005A021000270000XM		1.002
5447101VK6854N0001GO	Se incorporan al sector 15.138 m2 de un total de 27.866 m2 de la finca. Corresponde con una zona verde ya obtenida	15.138
superficie no regularizada		990
TOTAL		147.042

SGVE-J (RED GENERAL EXTERNA ADSCRITA)

REFERENCIA CATASTRAL	OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)
28005A026000240000XW	Se adscriben 95.000 m2 de los 171.603 m2 totales de la finca.	95.000
TOTAL SGVE-J ADSCRITO		95.000

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:
S-111

CONDICIONES DE ORDENACIÓN



- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR COLINDANTE
- ZONA LIC/ZEP Y ZEPa
- TRAZADO DE VIARIO Y CONEXIONES
- VÍA PECUARIA COLADA DE MONTESINOS
- VÍA PECUARIA VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN POR AFECCIÓN M-100
- ZONA DOMINIO PÚBLICO M-100
- ARROYO BAÑUELOS
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ARROYO BAÑUELOS

CALLE A : VÍA COLECTORA SECUNDARIA INDUSTRIAL .
ANCHURA MÍNIMA 18m.

CALLE B : VÍA COLECTORA SECUNDARIA INDUSTRIAL .
ANCHURA MÍNIMA 15m.

CSV: 146110516216057571. Verificación en <https://sede.ayto-alcaldenhena.es/validacion>

Escala 1/ 4.500

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-111

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

OBJETIVOS

El objetivo del desarrollo del sector 111 es la creación de suelo de uso global industrial que permita satisfacer la demanda existente en la actualidad, completando los intersticios de suelo generados por los polígonos industriales existentes para completar la ordenación de la gran área industrial noroeste.

El sector deberá garantizar las debidas conexiones viarias con la infraestructura actual y su entorno inmediato.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO

Quedan incorporados al sector 15.138 m² de red local de espacios públicos arbolados ya obtenida no computables a efectos del cálculo de aprovechamiento. Deberá ordenarse en el interior del sector superficie igual o superior a la incorporada y calificada como red local de espacios públicos arbolados.

Las conexiones viarias previstas tienen la consideración de vinculante, pudiendo proponerse una mejora en el trazado interno del viario en el Plan Parcial de desarrollo. Las conexiones previstas con el viario del S-46 se realizarán sobre suelo externo al sector 111 y calificado como sistema general libre y viario del Plan Parcial del S-46 (previsto en dicho plan para tal conexión)

Los viales interiores tendrán la consideración de vía colectora secundaria industrial de acuerdo a las definiciones del artº 5.16.2 de las NNUU del PGOU.

El dominio público afecto a caminos, carreteras, vías pecuarias y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas y no computables a efectos de cesión ni del cálculo del aprovechamiento.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada.

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
INDUSTRIAL EXENTO	1,00
TERCIARIO EXENTO	1,80

SUPERFICIES MÍNIMAS DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS						
	RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		RED DE INFRAESTRUCTURAS	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
RED LOCAL	15.138 *	10,38 **	0	-	0	-
RED GENERAL EXTERNA	95.000	39,25 ***	0	-	0	-

* Superficie correspondiente a la zona verde ya obtenida incorporada al sector.
 ** Porcentaje calculado sobre la superficie del sector sin RRGG externas
 *** Porcentaje calculado sobre la superficie del sector incluyendo RRGG externas

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR:
S-111

GESTIÓN DEL SUELO			
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA		
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN		
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL – PROYECTO DE REPARCELACIÓN –PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
PLAZOS DE EJECUCIÓN	HITO	CONCEPTO	PLAZO
	1	Presentación del Plan Parcial	6 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General relativa al Sector 109-110-111
	2	Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación	Simultáneamente con la presentación del Plan Parcial.
	3	Presentación del Proyecto de urbanización	Simultáneamente con la presentación del Plan Parcial.
	4	Presentación del Proyecto de reparcelación	3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
	5	Inicio de la ejecución de las obras de urbanización	3 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
	6	Finalización de la ejecución de las obras de urbanización	18 meses desde el inicio de la ejecución de las obras de urbanización
	7	Solicitud de recepción de las obras de urbanización	3 meses desde la finalización de la ejecución de las obras de urbanización.
	8	Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación	3 meses desde la finalización de la ejecución de las obras de urbanización.
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACIÓN (EUC) Dada la vinculación establecida entre el S-111 y el S-46, la EUC del S-111 deberá participar proporcionalmente en aquellos gastos de mantenimiento y conservación de la EUC del S-46 afectados por el desarrollo del nuevo sector.		

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:

S-111

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL Y PARTICULAR

El Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada del sector, así como el proyecto de urbanización, deberá entre otros:

- Garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, así como la igualdad efectiva de derechos sin discriminación de género u orientación sexual.
- Incluir los siguientes estudios específicos:
 - Estudio acústico
 - Estudio del cumplimiento del Decreto 170/1998
 - Informe de caracterización de la calidad del suelo (Fase I)
 - Estudio de integración del arbolado
 - Estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000
 - Estudio de tráfico

CARGAS URBANÍSTICAS

Los promotores de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización que constituye el sector deberán asumir los deberes establecidos en el artº 18.1 del TRLSRU 7/2015, que se describen en el documento y que se pueden extraer en:

- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación.
- Se deberá ceder al Ayuntamiento urbanizado y libre de cargas parcelas aptas para materializar el 10% del aprovechamiento del sector.
- Costear y ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande. Se incluye dentro de las obras previstas las de demolición, limpieza y reforestación de las redes generales externas adscritas, cuya proporcionalidad queda justificada en la memoria de viabilidad económica del presente documento.
- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público.
- La conservación de la urbanización corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación que deberá crearse al efecto, y estará constituida por el promotor o, en su caso, los futuros propietarios de las parcelas lucrativas.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

3.2.2.2 FICHAS DE CONDICIONES PARTICULARES DE REDES GENERALES

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SGVE-F (MODIFICADA)
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SGVE-G (MODIFICADA)
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SGVE-C (MODIFICADA)

**FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE REDES GENERALES
(SISTEMAS GENERALES)**

RED GENERAL

SGVE-F

CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA GENERAL

NOMBRE DE LA RED GENERAL	ESPACIOS LIBRES - ISLA DE LOS GARCÍA
CÓDIGO DE LA RED GENERAL	SGVE-F
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ² s)	296.674
USO	ESPACIOS LIBRES (GRADO 2)

COMPENSACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

REFERENCIA CATASTRAL	ESTADO	SUPERFICIE (m2)	ADSCRIPCIÓN	AREA DE REPARTO
28005A026000240001ME	YA CAPTADO	116.839	S-104	SUNS
28005A026000240000XW	PENDIENTE DE CAPTAR	76.603	S-109	AR-2
		95.000	S-111	
28005A02700012	PENDIENTE DE CAPTAR	8.232	S-110	AR-2

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)



**FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE REDES GENERALES
(SISTEMAS GENERALES)**

RED GENERAL

SGVE-F

REFERENCIA PLANOS DEL PGOU

PLANOS DE SECTORIZACIÓN

- plano nº 1 num. Orden 3 num. Hoja 560 (2-1)

PLANOS DE CLASIFICACIÓN

- plano nº 2 num. Orden 15 num. Hoja 560 (4-2)

PLANOS DE CALIFICACIÓN

- plano nº 3 num. Orden 81 num. hoja 560 (4-2)6
- plano nº 3 num. Orden 84 num. hoja 560 (4-2)9

PLANOS DE CÓDIGOS

- plano nº 4 num. Orden 150 num. hoja 560 (4-2)6
- plano nº 4 num. Orden 153 num. Hoja 560 (4-2)9

DESCRIPCIÓN SITUACIÓN Y ÁMBITO

Encadre municipal y descripción general

El ámbito se sitúa en el extremo sur del suelo urbanizado del municipio. La mayor parte de su superficie linda al norte con el Polígono 43 de suelo urbano consolidado residencial; al este y sur con el río Henares; y al oeste con la Vereda del Puente de Zulema a Camarma. Es un ámbito discontinuo donde una pequeña porción de terreno se encuentra separada por la Carretera Autonómica M-300.

Actualmente se encuentra dividido en tres fincas catastrales. Una de ellas, de 116.839 m², ya ha sido obtenida por el Ayuntamiento a través del desarrollo del Sector 104.

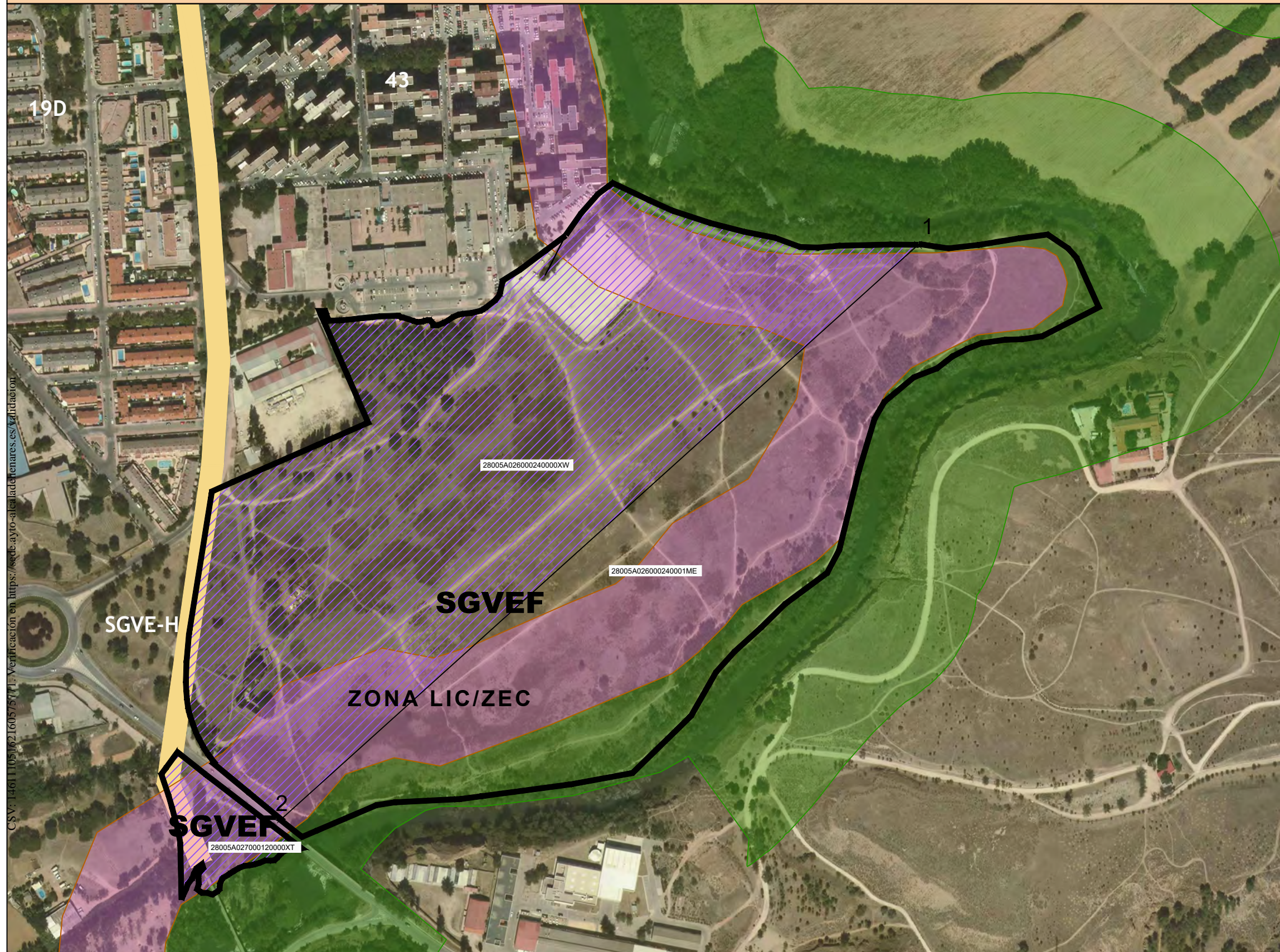
El ámbito linda al oeste con la Vereda del Puente de Zulema a Camarma y se encuentra afectado en sus límites sur y este por la Zona LIC-ZEC del Río Henares.

Dentro de sus límites se ubica un bien inmueble protegido catalogado por el PGOU con el Nº 33, denominado Antiguo Molino de los García actualmente en estado ruinoso.

Afecciones territoriales

- Río Henares
- Zona LIC-ZEC
- Vía pecuaria. Vereda del Puente de Zulema a Camarma
- Carretera Autonómica M-300

DELIMITACIÓN GRÁFICA



- DELIMITACIÓN DE LA RED GENERAL
- PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
- VÍA PECUARIA VEREDA PUEBLO DEL ZULEMA
- ZONA LIC/ZEP. ZONA C. USO GENERAL
- ZONA LIC/ZEP. ZONA A. CONSERVACIÓN PRIORITARIA

GEORREFERENCIACIÓN

GEORREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ACUERDO A COORDENADAS CATASTRALES DE LAS FINCAS:

28005A026000240000XW
28005A027000120000XT

RESTO DE FINCAS INCLUIDAS EN EL SSGG **NO** OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

28005A026000240001ME

PUNTOS SINGULARES EN COORDENADAS UTM ETRS89 HUSO 30N:

	X	Y
1	469659.74	4479917.36
2	469054.92	4479372.25

NOTA: LA DELIMITACIÓN FINAL DEL SECTOR SERÁ LA QUE SE DERIVE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR

CSV: 146110516216057571. Verificación en https://sede.ayto-alcaldenhena.es/validacion

**FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE REDES GENERALES
(SISTEMAS GENERALES)**

RED GENERAL

SGVE-G

CARACTERÍSTICAS DE LA RED GENERAL

NOMBRE DE LA RED GENERAL	ESPACIOS LIBRES
CÓDIGO DE LA RED GENERAL	SGVE-C
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ² s)	46.187
USO	ESPACIOS LIBRES (GRADO 2)

COMPENSACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

REFERENCIA CATASTRAL	ESTADO	SUPERFICIE (m2)	ADSCRIPCIÓN	AREA DE REPARTO
8995701VK6789N0001LO	PENDIENTE DE CAPTAR	11.073	S-109	AR-2
8995702VK6789N0001TO	PENDIENTE DE CAPTAR	13.519	S-109	AR-2
8995704VK6789N	PENDIENTE DE CAPTAR	21.595	AR-2	AR-2

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)



**FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE REDES GENERALES
(SISTEMAS GENERALES)**

RED GENERAL

SGVE-G

REFERENCIA PLANOS DEL PGOU

PLANOS DE SECTORIZACIÓN

- plano nº 1 num. Orden 3 num. Hoja 560 (2-1)

PLANOS DE CLASIFICACIÓN

- plano nº 2 num. Orden 12 num. Hoja 560 (4-1)

PLANOS DE CALIFICACIÓN

- plano nº 3 num. Orden 51 num. Hoja 560 (4-1)2

PLANOS DE CÓDIGOS

- plano nº 4 num. Orden 119 num. Hoja 560 (4-1)2

DESCRIPCIÓN SITUACIÓN Y ÁMBITO

Encuadre municipal y descripción general

El ámbito se sitúa en el extremo sur del suelo urbanizado del municipio, separado de éste por la Carretera Autonómica M-300. Linda al norte y al oeste con terrenos de suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria; al sur con suelo urbano de dominio público destinado a espacios libres (grado 2) y al este con la M-300 y el SGVE-F.

El ámbito linda al este con la Vereda del Puente de Zulema a Camarma y una pequeña parte de su superficie está incluida en la Zona LIC-ZEC del Río Henares.

Se encuentra dividido en tres parcelas catastrales. Las dos parcelas situadas al norte han sido utilizadas para actividades industriales desde al menos el año 1973. Sobre ellas existen naves industriales y ruinas de edificaciones. La parcela situada más al sur cuenta con una pequeña edificación donde actualmente desarrolla su actividad la Asociación BETEL cuyo fin es la acogida y atención de personas con problemas de adicción y exclusión social.

Afecciones territoriales






- Río Henares
- Zona LIC-ZEC
- Vía pecuaria. Vereda del Puente de Zulema a Camarma (externa y colindante al ámbito)
- Carretera Autonómica M-300

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR:
SGVE-G

DELIMITACIÓN GRÁFICA



-  DELIMITACIÓN DE LA RED GENERAL
-  PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
-  VÍA PECUARIA VEREDA PUENTE DEL ZULEMA
-  ZONA LIC/ZEP. ZONA C. USO GENERAL
-  ZONA LIC/ZEP. ZONA A. CONSERVACIÓN PRIORITARIA

GEORREFERENCIACIÓN

GEORREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ACUERDO A COORDENADAS CATASTRALES DE LAS FINCAS:

8995701VK6789N0001LO
8995702VK6789N0001TO
8995704VK6789N0001MO

NOTA: LA DELIMITACIÓN FINAL DEL SECTOR SERÁ LA QUE SE DERIVE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR

Escala 1/ 4.000

**FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE REDES GENERALES
(SISTEMAS GENERALES)**

RED GENERAL

SGVE-C

CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA GENERAL

NOMBRE DE LA RED GENERAL	ESPACIOS LIBRES
CÓDIGO DE LA RED GENERAL	SGVE-C
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ² s)	55.395
USO	ESPACIOS LIBRES (GRADO 2)

COMPENSACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

REFERENCIA CATASTRAL	ESTADO	SUPERFICIE (m2)	ADSCRIPCIÓN	AREA DE REPARTO
8032001VK6883S	YA CAPTADO	3.384	AR-1	AR-1
8032003VK6873S	YA CAPTADO	2.829	AR-1	AR-1
8032002VK6873S	YA CAPTADO	2.079	AR-1	AR-1
7830802VK6872N	YA CAPTADO	28.271	AR-1	AR-1
7830803VK6872N	YA CAPTADO	25.123	AR-1	AR-1
7830801VK6873S0001DI	PENDIENTE DE CAPTAR	1.395	S-110	AR-2
7830804VK6872N0001JY	PENDIENTE DE CAPTAR	6.914	S-110	AR-2

Dentro del ámbito definido por las parcelas catastrales referenciadas se encuentra incluido el SGVI-C (Red general Viaria) de 14.600 m² y el SGVE-C (Red general Espacios libres) de 55.395 m²

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)



**FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE REDES GENERALES
(SISTEMAS GENERALES)**

RED GENERAL

SGVE-C

REFERENCIA PLANOS DEL PGOU

PLANOS DE SECTORIZACIÓN

- plano nº 1 num. Orden 3 num. Hoja 560 (2-1)

PLANOS DE CLASIFICACIÓN

- plano nº 2 num. Orden 15 num. Hoja 560 (4-2)

PLANOS DE CALIFICACIÓN

- plano nº 3 num. Orden 83 num. Hoja 560 (4-2)8

PLANOS DE CÓDIGOS

- plano nº 4 num. Orden 152 num. Hoja 560 (4-2)8
- plano nº 4 num. Orden 153 num. Hoja 560 (4-2)9

DESCRIPCIÓN SITUACIÓN Y ÁMBITO

Encadre municipal y descripción general

El ámbito se encuadra en una situación central del suelo urbanizado del municipio, en el extremo oeste del suelo residencial. Linda al norte y al oeste con la Autovía A-2, al este con el arroyo Camarmilla y al sur con la Av. de Daganzo.

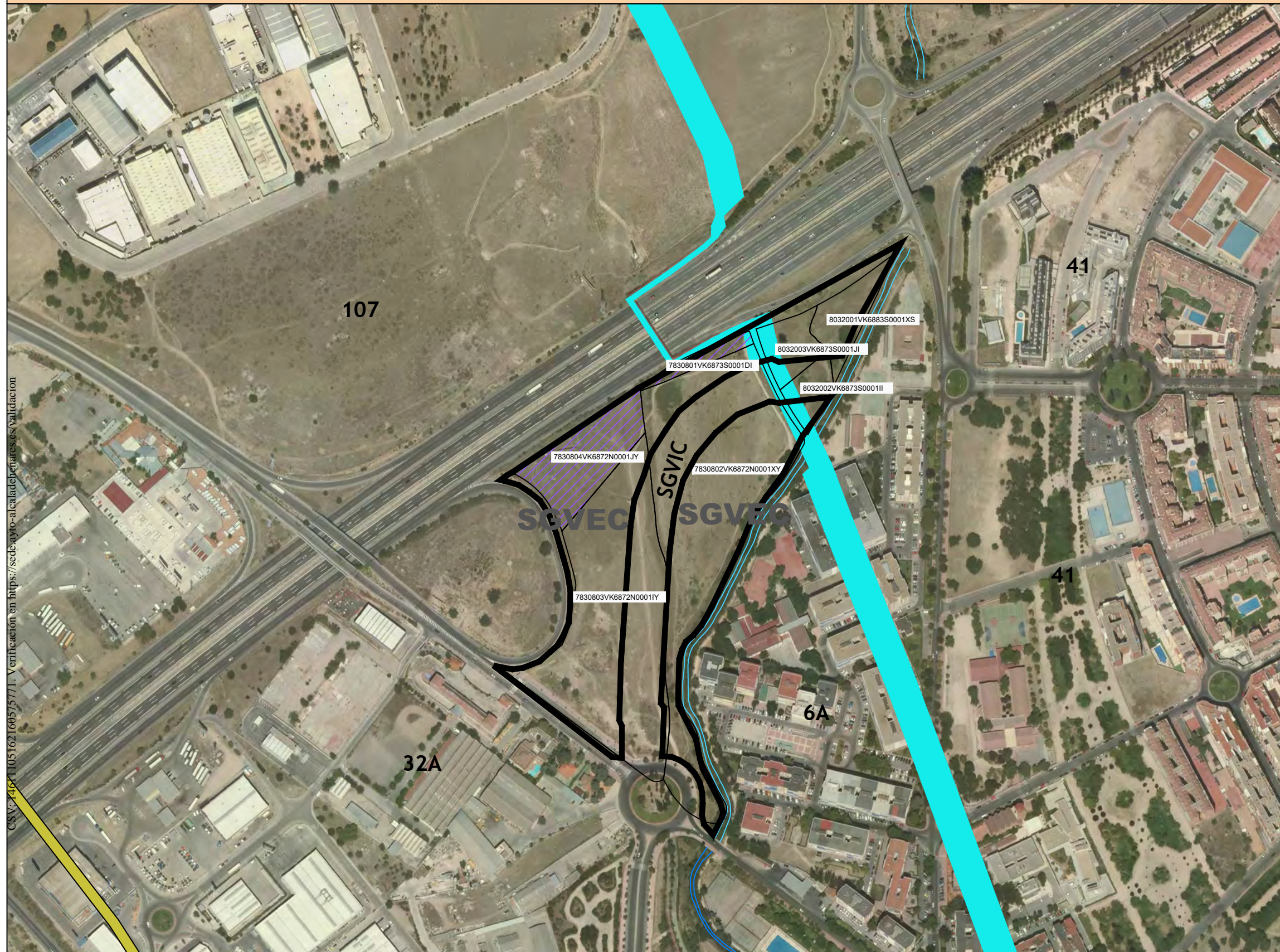
Se trata de un ámbito discontinuo dividido por el SGVI-C, sistema general viario, cuyo objetivo es completar el anillo colector lazo central, conectando la actual Av. de Europa con la Av. Miguel de Unamuno. Dicho sistema general aún no ha podido ejecutarse por el obstáculo que supone el CEIP Pablo Neruda.

La vía pecuaria Cordel de Talamanca cruza el ámbito en sentido norte sur por el extremo este del mismo.

Afecciones territoriales

- Arroyo Camarmilla
- Vía pecuaria Cordel de Talamanca
- Autovía A-2

DELIMITACIÓN GRÁFICA



- DELIMITACIÓN DE LA RED GENERAL
- PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
- VÍA PECUARIA CORDEL DE TALAMANCA
- VÍA PECUARIA COLADA DE MONTESINOS
- VÍA PECUARIA VEREDA DEL CAMINO DE AJALVIR
- ARROYO CAMARMILLA
- SGVI-C SISTEMA GENERAL VIARIO

GEORREFERENCIACIÓN

GEORREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ACUERDO A COORDENADAS CATASTRALES DE LAS FINCAS:

7830804VK6872N0001JY
7830801VK6873S0001DI

RESTO DE FINCAS INCLUIDAS EN EL SSGG **NO** OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

7830803VK6872N0001IY
7830802VK6872N0001XY
8032003VK6873S0001JI
8032002VK6873S0001II
8032001VK6883S0001XS

NOTA: LA DELIMITACIÓN FINAL DEL SECTOR SERÁ LA QUE SE DERIVE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR

CSVE-4671105162160575771. Verificación en <https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion>

3.2.3 MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

3.2.3.1 APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Los proyectos comprendidos entre los recogidos en los anexos I ó II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos al procedimiento de evaluación ambiental que corresponda.

3.2.3.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO DE LOS SECTORES 109, 110 Y 111 ESTABLECIDOS EN EL DoAE

El diagnóstico ambiental y territorial efectuado en el DoAE (Documento Ambiental Estratégico) y el análisis de los potenciales efectos ambientales, sirve para proyectar una serie de objetivos y criterios, que se presentan en calidad de directrices ambientales a considerar para el futuro desarrollo de los sectores 109, 110 y 111.

El análisis del territorio a través del estudio independiente de variables ambientales, se transforma en el presente capítulo en un análisis por medio de “familias de variables”, es decir, de materias que se dirigen hacia un mismo objetivo. Las variables ambientales analizadas, agrupadas en “familias de variables”, son las siguientes:

Atmósfera:

- Clima
- Calidad del aire
- Cambio Climático

Calidad acústica:

- Contaminación acústica
- Medio físico:
- Geología
- Geomorfología.
- Edafología
- Hidrología

Eco-Conectividad:

- Caracterización ecológica y usos del suelo
- Espacios Protegidos RN2000
- Zonas Especiales de Conservación
- Zonas de Especial Protección para las Aves
- Arbolado

Calidad de los suelos:

- Hidrogeología
- Calidad de los suelos

Vías Pecuarias:

- Vías pecuarias

Gestión de residuos

Medio nocturno

Aspectos socioeconómicos

3.2.3.2.1 Objetivos y criterios en materia de atmósfera

Las variables ambientales que tienen que ver con las condiciones y procesos atmosféricos y, por tanto, comparten objetivos y criterios que inciden directamente sobre la ordenación son: el clima, la calidad del aire y el Cambio Climático.

Objetivos

Se definen a partir de los objetivos que la Comunidad de Madrid desarrolla su documento de carácter estratégico:

- Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (Plan Azul +).

De este modo, y en lo que a la **calidad del aire** se refiere, las actuaciones asociadas al desarrollo de los sectores 109, 110 y 111 deberán estar alineadas con el cumplimiento de la legislación vigente entonces y que, actualmente, se concretan en:

- Prestando especial atención a los valores límite de NO₂ definidos en el R.D. 102/2011⁴, que presentan problemas de superación en la Comunidad de Madrid:

R.D. 102/2011	Período promedio	Valor Límite (VL)
Valor límite horario	1 hora	200 µg/m ³ de NO ₂ que no podrán superarse en más de 18 ocasiones por año civil
Valor límite anual	1 año civil	40 µg/m ³ de NO ₂
Nivel crítico	1 año civil	30 µg/m ³ de NO _x (expresado como NO ₂)

- Garantizando niveles de calidad del aire para partículas en suspensión (PM_{2,5} y PM₁₀) acordes con los valores guía de la Organización Mundial de la Salud (OMS), mucho más restrictivos que los valores límite definidos por el R.D. 102/2011:

R.D. 102/2011	Valores guía OMS	Valor Límite (VL)
PM _{2,5}	10 µg/m ³ media anual	20 µg/m ³ media anual
	25 µg/m ³ media de 24 horas	-
PM ₁₀	20 µg/m ³ media anual	40 µg/m ³ media anual
	50 µg/m ³ media de 24 horas	50 µg/m ³ media de 24 horas

En relación con el **Cambio Climático**, el objetivo particular para esta variable deberá contribuir, en la medida de lo posible, al cumplimiento de los objetivos de carácter global determinados en el Pacto Europeo de los Alcaldes y Alcaldesas para el Clima y la Energía, del que Alcalá de Henares forma parte desde el 18 de febrero de 2019, y contribuir a los objetivos del Acuerdo de París y la Agenda Climática de la UE. Esto se plasma en dos objetivos concretos:

- Conseguir una reducción en el año 2030 de, al menos, un 40% de las de CO₂ y otros gases de efecto invernadero (GEI), por medio de medidas de eficiencia energética y de un mayor uso de fuentes de energía renovable.
- Aumento de la resiliencia ante los impactos del Cambio Climático.

En relación con el segundo objetivo, la lucha contra el cambio climático se debe, pues, instrumentalizar a través de acciones dedicadas a la **mitigación**, es decir, a evitar en origen las emisiones de GEI, y a la adaptación frente a los cambios derivados por el Cambio Climático, es decir, a gestionar los efectos inevitables para reducir al máximo su incidencia.

Para ello, y puesto que las fuentes de contaminantes principales de la calidad del aire coinciden, en buena medida, con las causantes de la emisión de GEI, los criterios de diseño que se exponen a

⁴ R.D. 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

continuación son de aplicación, tanto para dar respuesta a las necesidades derivadas del Cambio Climático, como para reducir las emisiones de contaminantes.

Desde el punto de vista de la eficiencia energética y su relación con ambas materias, el objetivo es garantizar que las edificaciones que se propongan presenten un adecuado comportamiento bioclimático.

Criterios

- **Criterios relacionados con la adaptación al clima**
 - Posibilitar la introducción de estrategias de sombreado estacional que potencien y mejoren el confort en verano en las áreas más expuestas.
- **Criterios asociados a la movilidad y transporte**
 - Maximizar los modos de movilidad más sostenibles.
 - Fomentar el uso de tecnologías de transporte limpio intentando acelerar la penetración de vehículos de muy bajas o nulas emisiones.
 - Fomentar de la electrificación del parque móvil.
- **Criterios asociados al uso sostenible de la energía en la edificación**
 - Minimizar el consumo energético en las edificaciones a través del diseño.
 - Minimizar el consumo de cualquier combustible fósil tanto directa como indirectamente, intentando reducir también al mínimo el consumo eléctrico.
 - En la medida de lo posible maximizar la generación de energías renovables y autoabastecimiento.
 - Adoptar la tecnología necesaria para la cogeneración y aprovechamiento de la energía residual.
 - Emplear tecnologías frío/calor con el mayor rendimiento térmico posible.
 - Evitar el uso de gases fluorados en los sistemas de refrigeración.
 - Potenciar la iluminación natural en las edificaciones.
- **Criterios asociados a la ordenación y diseño de las zonas verdes**
 - Maximizar las zonas verdes arboladas frente a los espacios ajardinados.
 - Maximizar las zonas sin tratamiento (permeables) frente a las pavimentadas (impermeables).
- **Criterios asociados a la gestión energética de las edificaciones**
 - Priorizar la reducción de las ganancias caloríficas en verano a través de muros y ventanas y la reducción de pérdidas térmicas frente al exterior en invierno.
 - Adoptar criterios de soleamiento y ventilación que permitan la captación eficiente de energía y la reducción de la carga energética de la ventilación mecánica.
 - Emplear técnicas arquitectónicas de diseño y/o acondicionamiento pasivo de la edificación (forma, orientación, volumetría y envolvente exterior del edificio) adecuadas a las condiciones climáticas presentes.
 - Maximizar la iluminación natural.

- Definición de criterios constructivos que permitan la utilización de materiales de construcción de alto albedo (colores claros) en fachada y cubiertas, así como en los materiales de urbanización.
- **Criterios asociados a la vegetación**
 - Garantizar la mayor adaptabilidad de las zonas verdes que se planteen a las condiciones bioclimáticas del ámbito, mediante el uso de especies arbóreas y arbustivas adecuadas a las condiciones bioclimáticas existentes y de bajo requerimiento hídrico.

3.2.3.2.2 Objetivos y criterios en materia de contaminación acústica

Objetivos

Se deberá garantizar el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) vigentes en el momento en que se desarrollen los sectores objeto de la presente Modificación Puntual (actualmente son los establecidos en el 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 - ver tabla siguiente - y en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de ruidos).

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)	(2)	(2)	(2)

(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.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

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

De acuerdo con el artº 14 del RD 1367/2007 para las áreas urbanizadas no existentes (en este caso las correspondientes con suelos urbanizables) 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.

Criterios

- Fomentar medidas de promoción del vehículo eléctrico.
- Cumplir las prescripciones establecidas en el documento básico DB-HR del Código Técnico de Edificación.

3.2.3.2.3 Objetivos y criterios en relación con el medio físico

Objetivo

Elaborar un diseño urbanístico que minimice los movimientos de tierra y facilite la gestión de las aguas de escorrentía.

Criterios

- Minimizar el movimiento de tierras adaptando las nuevas rasantes a la topografía existente.
- Preservar las pendientes naturales dominantes del terreno existente, transversal y longitudinalmente, favoreciendo la integración con el entorno y minimizando el impacto sobre las vías de escorrentía existentes.
- Planificación de zonas verdes de modo que se minimice la superficie pavimentada.
- Utilización de sistemas de drenaje sostenible.
- Generar cotas de urbanización futura que permitan la continuidad de las cuencas de escorrentía, dirigiendo el agua a los lugares adecuados para su almacenamiento y reutilización, y/o su vertido a la red de drenaje.
- Eliminar cualquier riesgo de contaminación de aguas superficiales (arroyo Bañuelos) y subterráneas garantizando la estanqueidad de los sistemas susceptibles de contener sustancias contaminantes.

3.2.3.2.4 Objetivos y criterios en relación con zonas verdes, arbolado y la eco-conectividad

Objetivos

- Lograr intervenciones verdes ajustadas a las potencialidades climáticas locales y regionales, ante el escenario climático actual y futuro caracterizado por un paulatino pero sostenido incremento de la aridez.
- En su caso, conservar el mayor número posible de ejemplares arbóreos relevantes presentes en los sectores.

Criterio

- Ajustar la selección de especies a las condiciones ambientales locales, en particular, a las características climáticas (balances termopluviométricos, grado de insolación) y a las características edáficas.

3.2.3.2.5 Objetivos y criterios en relación con la calidad de los suelos – hidrogeología

se ha llevado a cabo un diagnóstico para determinar el grado de alteración de los terrenos objeto de transformación, que permita dar cumplimiento a la Fase I del Informe de Situación. En este diagnóstico se han identificado, de forma preliminar, las actividades potencialmente contaminantes del suelo (APCS).

Objetivo

Analizar la potencial contaminación de los suelos a desarrollar por la presencia histórica de actividades potencialmente contaminadoras del suelo (APCS).

Criterios

- De manera previa a la aprobación del Proyecto de Urbanización los sectores deberán llevar a cabo el informe preliminar de situación (Fase I).
- En caso de detectarse evidencias de contaminación se llevará a cabo una caracterización analítica del ámbito (Fase II) y se analizará el riesgo asociado a la implantación del uso previsto.

3.2.3.2.6 Objetivos y criterios en materia de vías pecuarias

Objetivo

Preservar el estado en el que se encuentra las vías pecuarias Colada de Montesinos y Vereda del Camino de Ajalvir, presentes en el ámbito de la Modificación Puntual.

Criterios

- Dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- En caso de ser necesario un cambio de trazado de la Colada de Montesinos, tramitar en el Área de Vías Pecuarias de la D.G. de Agricultura Ganadería y Alimentación de la Comunidad de Madrid el expediente de modificación de trazado.
- Del mismo modo, en caso de ser necesario transitar por la Colada de Montesinos, tramitar también en el Área de Vías el correspondiente expediente de autorización temporal de tránsito (la Vereda del Camino de Ajalvir, al sur del sector 109, es la denominada carretera de Ajalvir M-134 que da acceso a los P.I. Arrendataria y Camino de Paracuellos).

3.2.3.2.7 Objetivos y criterios para la gestión de residuos

Objetivo

Diseñar modelos de gestión de residuos adecuados a:

- la naturaleza de cada actuación
- a la demanda y tipología de residuos esperada

Criterio

- Las nuevas actividades que se implanten deberán incorporar los mecanismos de gestión adecuados conforme a la legislación en vigor y alineados con las políticas que, al respecto, establezcan la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

3.2.3.2.8 Objetivos y criterios para la protección del medio nocturno

Objetivo

Evitar la afección al paisaje natural que representa la visión del cielo.

Criterio

- Definir la iluminación nocturna de los sectores 109, 110 y 111 de modo que se maximice el ahorro energético.

3.2.3.2.9 Objetivos y criterios en relación con aspectos socioeconómicos

Objetivos

- Atender la demanda de suelo industrial actual en superficie de gran parcela capaz de atender las necesidades tanto de la potente industria logística implantada a lo largo del Corredor del Henares, como la necesidad de ampliación o traslado de industrias y empresas ya implantadas en el municipio
- Captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento.

Criterios:

- Sistema de transporte eficiente que preste servicio al suelo transformado y fomente medios de transporte alternativos como la bicicleta y el coche eléctrico.
- Garantizar la conexión efectiva del suelo transformado con los ámbitos vecinos.

3.2.3.3 MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS ESTABLECIDAS EN EL DoAE

De acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico (DoAE), de la aplicación de la presente Modificación Puntual, no se esperan efectos negativos en el medio ambiente que requieran de la aplicación de medidas preventivas y/o correctoras en su ámbito de aplicación. Al contrario, la oportunidad de captar el sistema general SGVE-F “Isla de los García”, con su elevado valor ambiental, permitirá su integración en el corredor ecofluvial del río Henares, con el consiguiente beneficio ambiental y social para el municipio.

Será en posteriores fases de planeamiento (Plan Parcial) cuando se analicen en detalle los efectos sobre el medio ambiente de la ordenación y desarrollo de los sectores 109, 110 y 111. En cualquier caso, se avanza a continuación una serie de medidas genéricas a considerar durante las actuaciones de urbanización derivadas, en primer lugar, de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual y, posteriormente, de la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

3.2.3.3.1 Medidas genéricas

- **Ahorro y eficiencia energética.** Respecto a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- **Ahorro de agua.** Se incorporarán medidas que reduzcan el consumo de agua, tales como griferías con aireadores, regulador de caudal y temporizador, reducción de la capacidad de descarga de los inodoros y urinarios, utilización de cisternas con interruptor de descarga, etc.
- **Reducción del consumo de agua de riego.** El diseño de zonas ajardinadas se realizará incorporando conceptos y técnicas de xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más autosostenible que sea posible.
- **Integración paisajística.** Se prestará especial atención al diseño de la plataforma logística, de manera que los materiales y acabados sean acordes con los de la zona.
- **Gestión de residuos.** Los residuos generados durante la fase de explotación se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- **Ajardinamiento con árboles y arbustos rústicos de bajo mantenimiento.**
- **Remodelación o recuperación** de todas aquellas infraestructuras que resulten dañadas por las obras.
- **Limpieza del material acumulado,** préstamos o desperdicios una vez finalizadas las obras, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de personas o vehículos.

3.2.3.3.2 Medidas a considerar en materia de calidad del aire y cambio climático

- Los desplazamientos de los vehículos en la zona de obras se planificarán de modo que se minimice la distancia recorrida y, por consiguiente, la emisión de polvo y contaminantes a la atmósfera.
- Con el fin de evitar la emisión de polvo y partículas, se realizarán, con la periodicidad adecuada, riegos en los viales interiores de las zonas de obras. Dichos riegos serán de especial importancia en las épocas y estaciones con bajo régimen pluviométrico.
- Las tierras e inertes que puedan emitir polvo, se deberán regar para evitar la emisión durante su transporte en el interior de la zona de obras.
- El transporte de materias que produzcan polvo se efectuará siempre cubriéndolas total y eficazmente.

- La maquinaria de obra deberá contar con marcado CE y tener en vigor los requisitos técnicos exigidos para su funcionamiento (en la actualidad Inspección Técnica de Vehículos, ITV), al objeto de garantizar que sus emisiones estén dentro de los límites exigibles.
- Los equipos que no se estén utilizando deberán apagarse para evitar la emisión de contaminantes.
- El pliego de condiciones de obra deberá contemplar la utilización por parte del adjudicatario de maquinaria con antigüedad limitada con el fin de reducir emisiones atmosféricas. Del mismo modo, deberá contemplar, siempre que sea posible, el uso de maquinaria eléctrica.

3.2.3.3.3 Medidas a considerar en materia de calidad acústica

Como se ha avanzado en el DoAE, durante la tramitación del Plan Parcial de los sectores 109, 110 y 111, se propone la **elaboración de un estudio acústico** en el que se analice la compatibilidad de la ordenación y las actuaciones propuestas, con los objetivos de calidad acústica vigentes entonces, así como la necesidad, en su caso, de establecer medidas para lograr dicha compatibilidad.

Además de la medida anterior se proponen a continuación una serie de medidas genéricas de aplicación en la fase de obras:

- Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales en cuanto a los trabajos en horario nocturno.
- La maquinaria de obra deberá disponer del certificado de conformidad CE para garantizar que las emisiones de ruido cumplen con la normativa en vigor.
- El funcionamiento de la maquinaria más ruidosa (maquinaria de corte, perforación y pulido) se limitará al horario menos sensible dentro de los periodos diurnos. La sustitución de los contenedores para acopio de materiales y/o segregación de residuos se realizará, siempre que sea posible, también en dichos periodos.
- Si la maquinaria supera el nivel de ruido admisible se instalarán silenciadores que cumplan las características técnicas establecidas por la normativa en vigor.
- El emplazamiento de infraestructuras temporales y de acceso a las obras se deberá diseñar de modo que se minimicen las molestias por ruido a la población.
- La velocidad de los vehículos en el interior de la obra se limitará y favorecerá mediante la señalización adecuada, al objeto de lograr una conducción fluida que evite aceleraciones y frenazos bruscos.

3.2.3.3.4 Medidas a considerar en materia de hidrología

Como se ha avanzado en el DoAE, en posteriores fases de planeamiento, previas al desarrollo de los sectores 109 y 110, se propone llevar a cabo un **estudio hidrológico**, en el que se analice la compatibilidad con el arroyo Bañuelos de las futuras actuaciones a implantar en dichos sectores. Además, se proponen las siguientes medidas durante la fase de obras:

- Realizar inspecciones visuales del arroyo Bañuelos, controlando el potencial arrastre de material sedimentario.
- Balizar los tramos del arroyo que discurren en el entorno de las zonas de trabajo para evitar su afección.
- No obstaculizar y respetar la zona de servidumbre del cauce.
- Para cualquier actuación en zonas de flujo preferente, dominio público hidráulico o zona de policía de cauces, se deberá obtener la correspondiente autorización emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT).
- Control de las zonas de acopio e instalaciones auxiliares: no se podrá disponer el parque de maquinaria o acopios en zona de servidumbre o policía (a menos de 100 m del arroyo). No se podrán realizar cordones de tierra en zona de servidumbre o policía.

- En caso de realizar captaciones de aguas subterránea, se deberá disponer de la correspondiente autorización de la CHT.
- En caso de ser necesario se habilitarán pasos elevados para los cruces de viales internos con el arroyo Bañuelos.

3.2.3.3.5 Medidas a considerar en materia de calidad de los suelos e hidrogeología

Se proponen las siguientes medidas de prevención y protección de la calidad del suelo y las aguas subterráneas durante la fase de obras:

- Medidas de protección del suelo en las zonas de almacenamiento temporales y parques de maquinaria mediante pavimento resistente a hidrocarburos y canalización y gestión de drenajes superficiales en zonas conflictivas. Estas zonas se realizarán minimizando la superficie ocupada por los mismos y en ningún caso se acopiarán en zonas del Dominio Público Hidráulico o en zonas de escorrentía natural.
- Con el objetivo de producir un excedente cero, el diseño de las excavaciones se realizará para equilibrio con rellenos y separación y acopio diferencial de suelo soporte de vegetación para su reutilización posterior.
- Identificación, etiquetado y gestión de residuos según tipología, mediante un estudio de gestión preparado por el contratista de las obras previo al inicio de las mismas, que garantice su reutilización o eliminación mediante una entidad autorizada.
- Si las obras interceptaran un nivel piezométrico local deberá realizarse un seguimiento mediante instalación de al menos 2 piezómetros (aguas arriba y aguas debajo de la zona de obras) para registrar variaciones de nivel y realizar un control de la calidad del agua subterránea. Este control consistirá en el muestreo con periodicidad cuatrimestral, y en todo caso antes y después de las obras, en ambos piezómetros para determinación del contenido de hidrocarburos (TPH C10-C40, BTEX y PAHs) y metales pesados (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn).
- Las instalaciones auxiliares de obra deberán instalarse sobre suelo hormigonado.
- El mantenimiento de los vehículos, en caso de llevarse a cabo en la obra, se realizará sobre solera impermeabilizada con cubeto de retención. El área destinada al mantenimiento de los vehículos dispondrá de material absorbente para recoger los posibles derrames que puedan producirse.
- Si se produjeran derrames accidentales de combustible o aceites sobre suelo no pavimentado, se procederá a retirar el suelo afectado de visu y a acopiarlo en una zona adecuada considerándolo como un residuo peligroso, que deberá ser caracterizado y gestionado adecuadamente. Se verificará la calidad del suelo remanente en el hueco excavado, y en su caso las aguas subterráneas, mediante la toma de 2 muestras de suelo por cada 10 m³ excavados, una del fondo de excavación y la otra de las paredes del hueco de excavación. El programa analítico contemplará la determinación de hidrocarburos (TPH C10-C40, BTEX y PAHs) y metales pesados (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn).
- Los acopios de materiales deberán centralizarse en una zona habilitada al efecto, señalizada e impermeabilizada.
- Las instalaciones de obra destinadas al almacenamiento de sustancias susceptibles de contaminar el suelo y/o las aguas subterráneas deberán ser estancas. Deberá verificarse periódicamente la estanqueidad de las mismas.
- El agua contaminada por potenciales derrames de hidrocarburos deberá recogerse y almacenarse en contenedores estancos hasta su retirada por transportista autorizado en la Comunidad de Madrid y posterior gestión.

3.2.3.3.6 Medidas a considerar en materia de arbolado

Será en fase de ejecución de planeamiento (proyectos de urbanización y de ejecución) cuando deberá analizarse en detalle las posibilidades de **integración del arbolado** presente en los 3 sectores, principalmente en S-109 y S-110, con las actuaciones propuestas en los mismos. En cualquier caso, previo al desarrollo de los sectores, se propone llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- Retirada de restos y ejemplares en mal estado fitosanitario o vegetativo.
- Eliminación de vegetación mal desarrollada estructuralmente y de especies invasoras.

Una vez se determinen los pies a conservar, se deberán establecer las medidas necesarias para su protección, tales como:

- El área de influencia del pie deberá protegerse evitando el tránsito de maquinaria sobre la misma.
- El tronco del árbol deberá protegerse cuando éste no se encuentre dentro de una zona de protección.
- Los trayectos, giros y zonas de estacionamiento de la maquinaria de obra deberán planificarse de modo que eviten, en la medida de lo posible, la zona de influencia de los árboles. Dichos trayectos, así como las zonas de giro y estacionamiento, deberán estar balizados.
- El acopio de materiales no deberá realizarse en el área de influencia de los pies arbóreos.
- En caso de pavimentar zonas con presencia de árboles, no se deberá pavimentar en su totalidad el área de influencia de los mismos.
- En las áreas de influencia de los árboles se deberá evitar, en la medida de lo posible, la excavación de zanjas. Para el paso de servicios se priorizará la construcción de túneles en lugar de trincheras en caso de ser necesario atravesar la zona de influencia de un árbol.

3.2.3.3.7 Medidas para la conservación de espacios protegidos

Si bien, como se ha explicado en el DoAE, los sectores objeto de la Modificación Puntual no se localizan sobre espacios protegidos, sí son colindantes con espacios protegidos de la Red Natura 2000. Para analizar la potencial afección a dichos espacios como consecuencia de los efectos indirectos asociados al desarrollo de los sectores, en posteriores fases de planeamiento se propone la elaboración de un **estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000**, en el que se planteen, en caso de ser necesarias, las medidas que permitan compatibilizar el desarrollo de los sectores con los valores naturales de los espacios protegidos.

3.2.3.3.8 Medidas a considerar en materia de residuos

- Se llevará a cabo una segregación de los residuos generados en obra (residuos peligrosos, domésticos, comerciales, industriales, de construcción y demolición, vegetales). Los residuos segregados se dispondrán en contenedores específicos por tipología de residuo, los cuales se localizarán en un punto limpio, con fácil acceso y convenientemente señalizado.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD) se trasladarán a plantas de reciclado para que, una vez tratados, puedan ser reutilizados como materiales constructivos en ejecución de viales o similares.
- La tierra vegetal retirada será acopiada y mantenida en condiciones óptimas para su reutilización posterior en zonas ajardinadas, durante las fases de urbanización de los sectores.
- Los restos de poda y jardinería, aptos para ello, se destinarán a la elaboración de mulch que será utilizado en el mantenimiento de las zonas verdes y espacios libres municipales.

- La retirada de residuos se deberá llevar a cabo por transportistas autorizados en la Comunidad de Madrid. Del mismo modo, la gestión de los residuos retirados, se llevará a cabo por gestores autorizados en la Comunidad de Madrid.

3.2.3.3.9 Medidas a considerar para la protección del medio nocturno

Como se indica en el DoAE los sectores 109, 110 y 111 se encuentran en una zona de alta contaminación lumínica.

Para proteger el medio nocturno se proponen las siguientes medidas preventivas:

- Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales en cuanto a los trabajos en horario nocturno.
- Las luminarias a instalar en la zona de obras contarán con lámparas de alta eficiencia, así como con dispositivos que eviten que puedan quedarse encendidas cuando no sea necesaria la iluminación artificial.
- El posicionamiento y la orientación de las luminarias a instalar en la zona de obras se deberán planificar con detalle para evitar deslumbramientos y permitir el descanso nocturno de los residentes próximos.
- El haz de luz de las luminarias se deberá dirigir en sentido descendente. En caso de no ser posible dirigir en sentido descendente la iluminación, se deberán emplear pantallas para evitar la dispersión del haz luminoso.
- El color utilizado para la iluminación de la obra no debe cambiar o influir en la noción de la señalética de los viarios próximos circundantes.
- Para la fase de explotación se priorizará la instalación de báculos con luminarias a doble altura que permitan alumbrados independientes de diversas zonas.

3.2.3.4 ESTUDIOS AMBIENTALES ESPECÍFICOS PROPUESTOS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES

De acuerdo con lo determinado en el DoAE de la presente Modificación del Plan General, se relacionan los estudios ambientales específicos que se consideran necesarios para que sean incorporados en la fase de redacción de los futuros Planes Parciales de desarrollo de cada sector.

SECTOR	ESTUDIO ESPECÍFICO	OBJETIVO	SÍNTESIS DE LA NORMATIVA Y/O RECOMENDACIONES DE APLICACIÓN*
109	Estudio acústico	Evaluar la compatibilidad acústica de la ordenación y la actuación que se proponga en el sector con los objetivos de calidad acústica vigentes	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. Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el 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. Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de ruidos.
	Estudio hidrológico	Evaluar la compatibilidad del arroyo Bañuelos con la ordenación planteada y evitar su potencial afección	Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y sus posteriores modificaciones.
	Estudio del cumplimiento del Decreto 170/1998	Analizar la capacidad de las infraestructuras de saneamiento existentes, para acoger las nuevas aguas residuales una vez se desarrolle el sector	Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid
	Informe de caracterización de la calidad del suelo (Fase I)	Determinar posibles fuentes históricas de contaminación del suelo	Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
	Estudio de integración del arbolado	Conservar el mayor número posible de pies arbóreos relevantes existentes	Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid. Ordenanza municipal de Protección del Arbolado Urbano
	Estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000	Analizar la potencial afección a los espacios RN2000 limítrofes con el sector como consecuencia de los efectos indirectos asociados al desarrollo del mismo	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Recomendaciones sobre la información necesaria para incluir una evaluación adecuada de repercusiones de proyectos sobre Red Natura 2000 (MITERD).

* Nota: Vigente en febrero de 2023.

SECTOR	ESTUDIO ESPECÍFICO	OBJETIVO	SÍNTESIS DE LA NORMATIVA Y/O RECOMENDACIONES DE APLICACIÓN*
110	Estudio acústico	Evaluar la compatibilidad acústica de la ordenación y la actuación que se proponga en el sector con los objetivos de calidad acústica vigentes	<p>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.</p> <p>Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el 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.</p> <p>Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de ruidos.</p>
	Estudio hidrológico	Evaluar la compatibilidad del arroyo Bañuelos con la ordenación planteada y evitar su potencial afección	Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y sus posteriores modificaciones.
	Estudio del cumplimiento del Decreto 170/1998	Analizar la capacidad de las infraestructuras de saneamiento existentes, para acoger las nuevas aguas residuales una vez se desarrolle el sector	Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid
	Informe de caracterización de la calidad del suelo (Fase I)	Determinar posibles fuentes históricas de contaminación del suelo	<p>Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular</p> <p>Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.</p>
	Estudio de integración del arbolado	Conservar el mayor número posible de pies arbóreos relevantes existentes	<p>Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Ordenanza municipal de Protección del Arbolado Urbano</p>
	Estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000	Analizar la potencial afección a los espacios RN2000 limítrofes con el sector como consecuencia de los efectos indirectos asociados al desarrollo del mismo	<p>Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.</p> <p>Recomendaciones sobre la información necesaria para incluir una evaluación adecuada de repercusiones de proyectos sobre Red Natura 2000 (MITERD).</p>

* Nota: Vigente en febrero de 2023.

SECTOR	ESTUDIO ESPECÍFICO	OBJETIVO	SÍNTESIS DE LA NORMATIVA Y/O RECOMENDACIONES DE APLICACIÓN*
111	Estudio acústico	Evaluar la compatibilidad acústica de la ordenación y la actuación que se proponga en el sector con los objetivos de calidad acústica vigentes	<p>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.</p> <p>Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el 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.</p> <p>Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de ruidos.</p>
	Estudio del cumplimiento del Decreto 170/1998	Analizar la capacidad de las infraestructuras de saneamiento existentes, para acoger las nuevas aguas residuales una vez se desarrolle el sector	Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid
	Informe de caracterización de la calidad del suelo (Fase I)	Determinar posibles fuentes históricas de contaminación del suelo	<p>Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular</p> <p>Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.</p>
	Estudio de integración del arbolado	Conservar el mayor número posible de pies arbóreos relevantes existentes	<p>Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Ordenanza municipal de Protección del Arbolado Urbano</p>
	Estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000	Analizar la potencial afección a los espacios RN2000 limítrofes con el sector como consecuencia de los efectos indirectos asociados al desarrollo del mismo	<p>Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.</p> <p>Recomendaciones sobre la información necesaria para incluir una evaluación adecuada de repercusiones de proyectos sobre Red Natura 2000 (MITERD).</p>

* Nota: Vigente en febrero de 2023.

3.2.4 SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

3.2.4.1 MEMORIA DE VIABILIDAD TÉCNICA

El objeto de la presente memoria es la verificación de que las determinaciones estructurantes previstas para los sectores, así como la aplicación del resto de condicionantes, sean por afecciones sectoriales o previstas por el presente documento, permitan alcanzar los objetivos perseguidos en un futuro desarrollo de la ordenación pormenorizada a través del correspondiente Plan Parcial.

Los resultados expuestos a continuación en la presente verificación de la viabilidad técnica no tienen carácter vinculante, sino meramente orientativos para la futura ordenación y como comprobación de que al menos existe una ordenación posible que garantice alcanzar los objetivos perseguidos.

Para la realización de la presente memoria se ha considerado la hipótesis de un futuro desarrollo con parcelas de uso pormenorizado industrial exento en todas ellas por ser el uso global del sector y el que más demanda de suelo requiere en comparación con el uso terciario (admisible en el sector). Se ha buscado obtener las parcelas lucrativas de mayor superficie posible para ajustarse a la demanda mayoritaria del mercado actual.

Para el cómputo de la superficie del sector susceptible de aprovechamiento se han descontado los dominios públicos interiores (cauces, vías pecuarias, caminos públicos, etc..) de acuerdo con la cartografía disponible. Para la futura elaboración de los correspondientes planes parciales deberá contarse con un levantamiento topográfico preciso de cada sector, y se ajustará la superficie computable de acuerdo con los resultados que se obtengan.

En la presente memoria se han analizado los siguientes indicadores:

- Porcentaje de suelo lucrativo obtenido en relación con la superficie del sector (sin Redes Generales externas)

Este primer parámetro permite analizar la optimización del sector en relación con las afecciones existentes y la necesidad del trazado de la red viaria prevista.

- Coeficiente de edificabilidad neta obtenido.

El coeficiente de edificabilidad neto no debería ser superior a 0,75 m²c/m²s por ser éste el coeficiente previsto por el PGOU para la Clave 12 "Industria Exenta". Coeficientes netos superiores dificultan la materialización de la edificabilidad en parcelas industriales por las necesidades propias del uso.

- Área de movimiento prevista

Se ha estimado unos retranqueos 15 metros a frente de parcela y de 10 al resto de linderos, junto con las líneas límite de edificación por afección de la carretera M-100. Se analiza la relación entre la superficie máxima edificable de las parcelas y el área de movimiento obtenida.

- Máxima ocupación materializable prevista

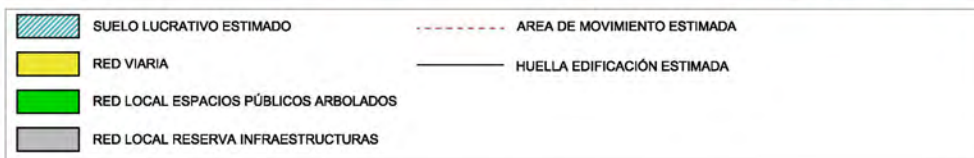
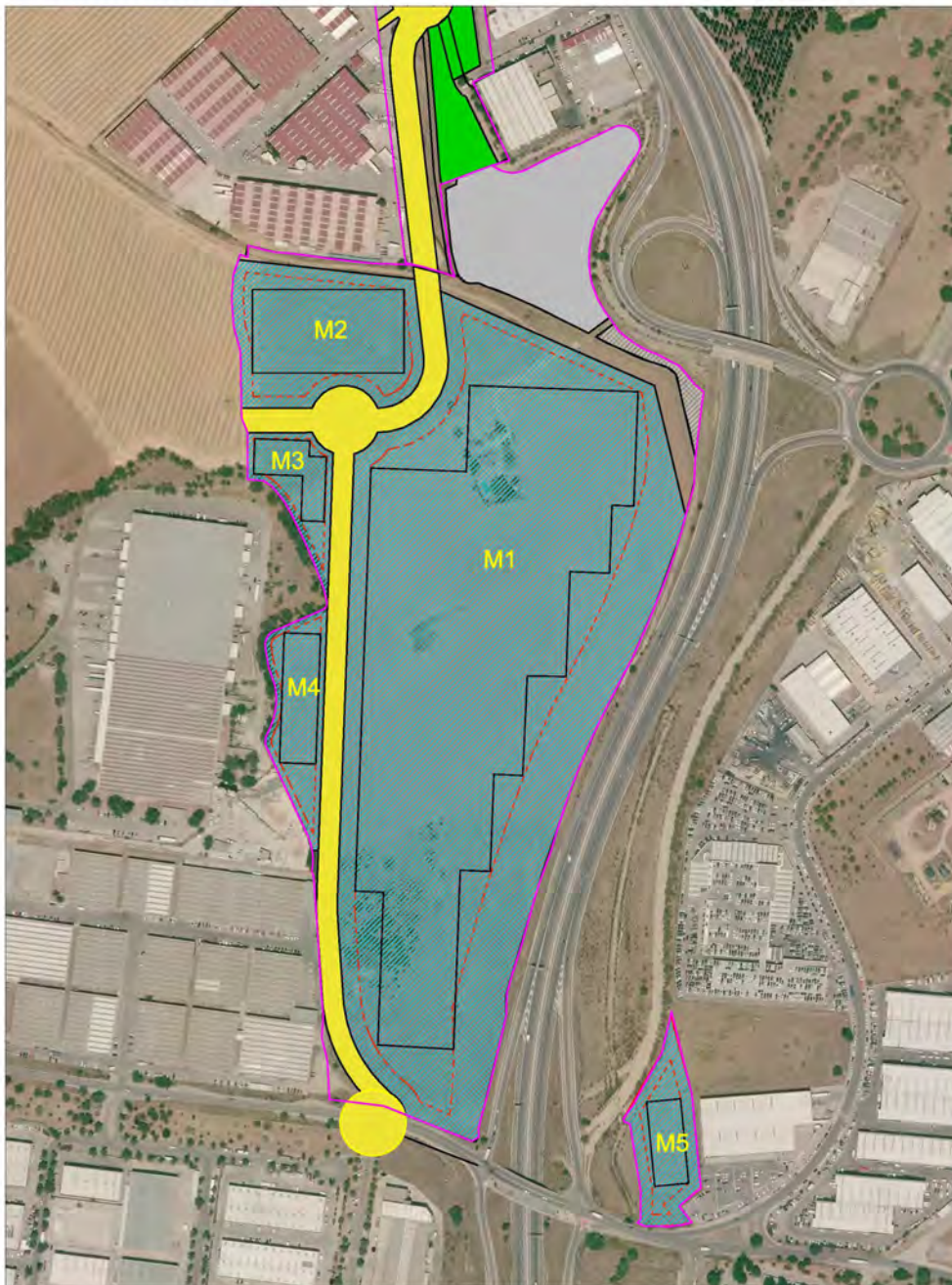
Dada la irregular geometría de los tres sectores analizados y del suelo lucrativo disponible, se ha considera necesario estimar una ocupación hipotética de un edificio industrial de características viables dentro del área de movimiento calculada.

- Porcentaje estimado de edificabilidad materializarle en planta baja

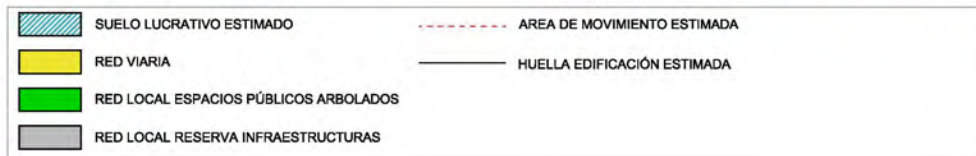
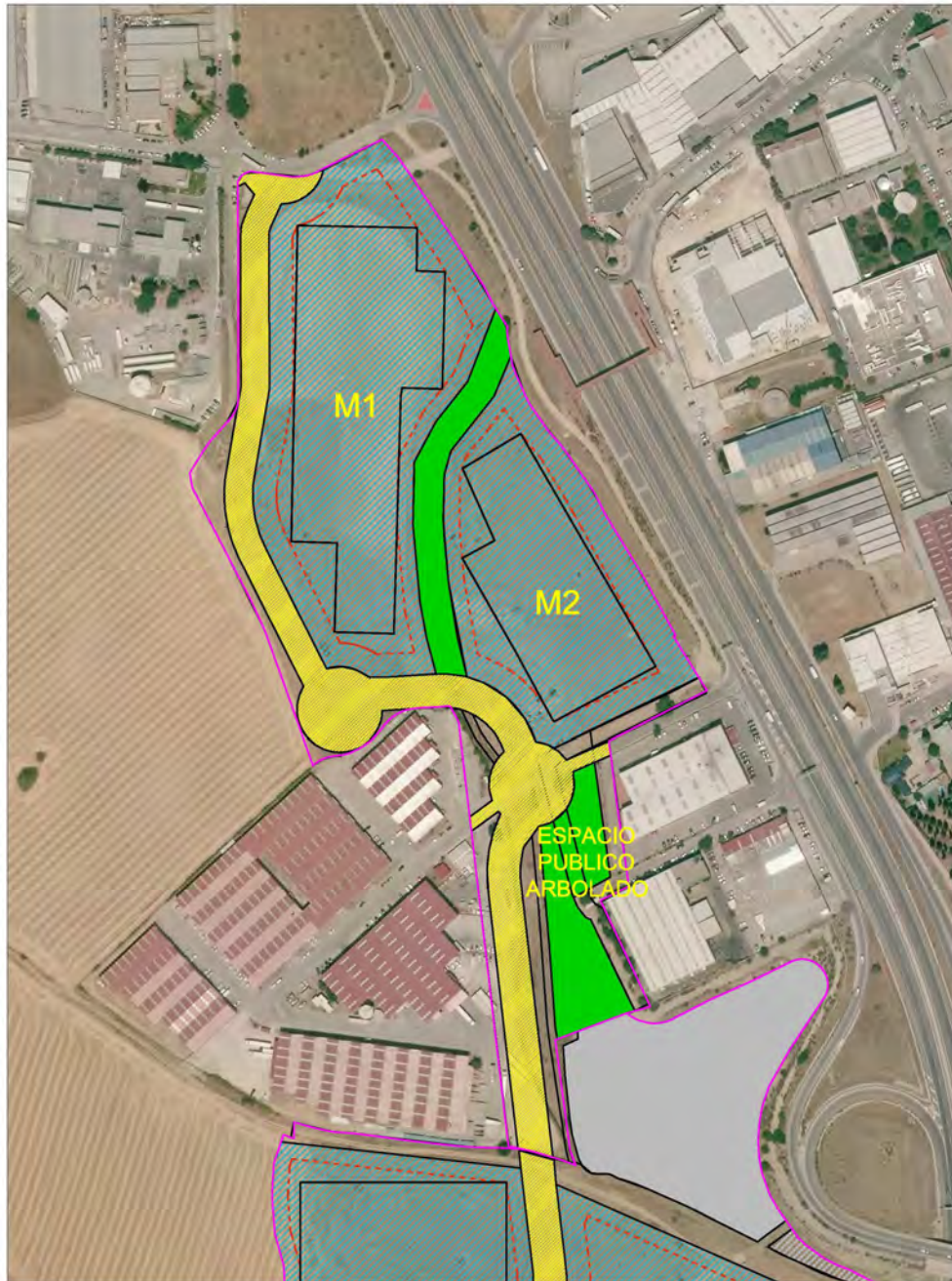
Este parámetro permite conjugar la edificabilidad neta, con el área de movimiento y las características geométricas de las parcelas con el objeto de verificar cuánta edificabilidad es posible materializar en planta baja, teniendo en cuenta que en edificaciones industriales la superficie edificable en plantas por encima de la baja debe ser residual para favorecer su viabilidad.

De acuerdo con los esquemas gráficos adjuntos se ha elaborado una primera estimación de ordenación pormenorizada para cada uno de los sectores. De la ordenación analizada se extraerían los siguientes datos:

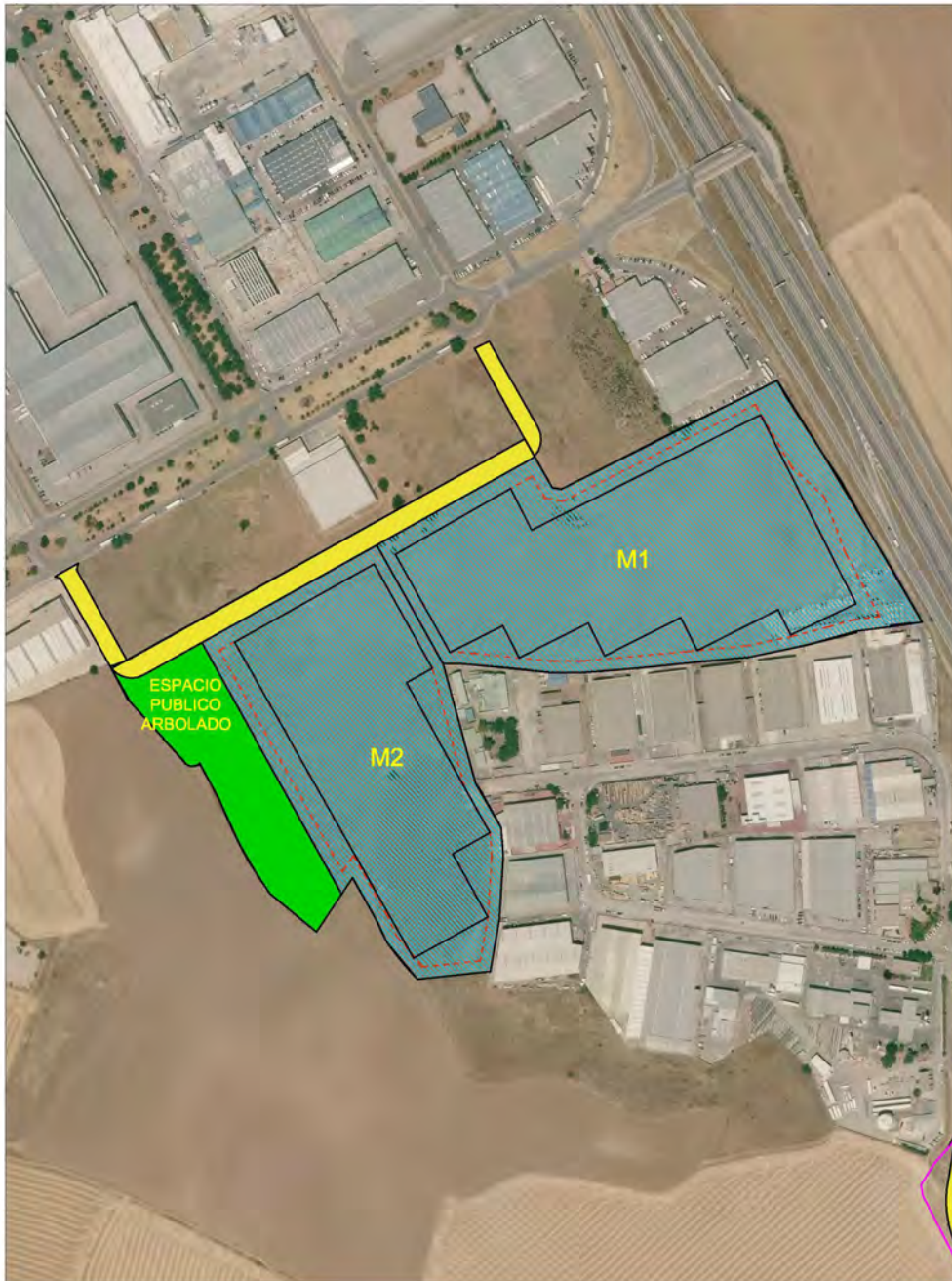
SECTOR 109							
DATOS DEL SECTOR							
Superficie del ámbito	217.975 m2s						
Superficie de RRGG exteriores adscritas	101.195 m2s						
Superficie total sector	319.170 m2s						
Uso global	Industrial uc						
Aprovechamiento unitario del sector	0,3984 m2cuc/m2s						
Superficie de dominio público							
	DPH Arroyo Bañuelos	2.029 m2s					
	Camino de la Zarza	2.901 m2s					
	Total	4.930 m2s					
Superficie susceptible de aprovechamiento 314.240 m2s							
Aprovechamiento del sector 125.193 m2cuc							
ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA							
	Superficie (m2s)	% sobre Sup. del Sector	Coef. Edif. Neto (m2s/m2c)	Sup. edificable (m2c)	Área movimiento (m2s)	Máxima ocupación previsible (m2c)	% estimado de edificabilidad materializable en P. Baja
SUELO LUCRATIVO							
M1	135.189	62,02%	0,72	97.987	96.053	76.623	78%
M2	17.773	8,15%	0,72	12.882	12.649	9.394	73%
M3	5.299	2,43%	0,72	3.841	3.576	2.453	64%
M4	7.359	3,38%	0,72	5.334	5.135	3.486	65%
M5	7.105	3,26%	0,72	5.150	3.405	2.147	42%
	Total suelo lucrativo	172.725	79,24%		125.193		
SUELO NO LUCRATIVO							
Viario	18.971	8,70%					
Camino y zona protección cauce	5.946	2,73%					
Reserva red local de infraestructuras	18.304	8,40%					
Arroyo Bañuelos	2.029	0,93%					
	Total suelo no lucrativo	45.250	20,76%				
Total superficie sector sin RRGG 217.975 100%							



SECTOR 110							
DATOS DEL SECTOR							
Superficie del ámbito	93.715 m2s						
Superficie de RRGG exteriores adscritas	16.541 m2s						
Superficie total sector	110.256 m2s						
Uso global	Industrial uc						
Aprovechamiento unitario del sector	0,3984 m2cuc/m2s						
Superficie de dominio público							
DPH Arroyo Bañuelos	2.601 m2s						
VP Colada de Montesinos	2.794 m2s						
Zona verde existente	6.418 m2s						
Total	11.813 m2s						
Superficie susceptible de aprovechamiento							
98.443 m2s							
Aprovechamiento del sector							
39.220 m2cuc							
ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA							
	Superficie (m2s)	% sobre Sup. del Sector	Coef. Edif. Neto m2s/m2c	Sup. edificable (m2c)	Área movimiento (m2s)	Máxima ocupación previsible (m2c)	% estimado de edificabilidad materializable en P. Baja
SUELO LUCRATIVO							
M1	33.647	35,90%	0,71	23.886	23.065	17.782	74%
M2	21.600	23,05%	0,71	15.334	13.561	10.870	71%
Total suelo lucrativo	55.247	58,95%		39.220			
SUELO NO LUCRATIVO							
Viarío	18.000	19,21%					
Zona protección viario	6.221	6,64%					
Espacios públicos arbolados	8.762	9,35%					
Vía Pecuaría "Colada de Montesinos"	2.884	3,08%					
Arroyo Bañuelos	2.601	2,78%					
Total suelo no lucrativo	38.468	41,05%					
Total superficie sector	93.715	100%					



SECTOR 111							
DATOS DEL SECTOR							
Superficie del ámbito	147.042 m2s						
Superficie de RRGG exteriores adscritas	95.000 m2s						
Superficie total sector	242.042 m2s						
Uso global	Industrial uc						
Aprovechamiento unitario del sector	0,3984 m2cuc/m2s						
Superficie de dominio público	15.138 m2s						
Superficie susceptible de aprovechamiento	226.904 m2s						
Aprovechamiento del sector	90.399 m2cuc						
ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA							
	Superficie (m2s)	% sobre Sup. del Sector	Coef. Edif. Neto m2s/m2c	Sup. edificable (m2c)	Área movimiento (m2s)	Máxima ocupación previsible (m2c)	% estimado de edificabilidad materializable en P. Baja
SUELO LUCRATIVO							
M1	71.847	48,86%	0,73	52.165	56.360	46.547	89%
M2	52.659	35,81%	0,73	38.233	42.568	35.178	92%
Total suelo lucrativo	124.506	84,67%		90.399	80.929		
SUELO NO LUCRATIVO							
Viarío	7.271	4,94%					
Espacios públicos arbolados	15.265	10,38%					
Total suelo no lucrativo	22.536	15,33%					
Total superficie sector sin RRGG	147.042	100%					



Como puede verificarse en las tablas adjuntas, la aplicación de los parámetros estructurantes previstos en la presente modificación de Plan General, permiten la implantación de una ordenación pormenorizada viable y adecuada para el uso previsto en el cada sector. Dicha ordenación pormenorizada será objeto de desarrollo a través de un Plan Parcial.

En la presente memoria de viabilidad técnica se ha analizado la implantación del aprovechamiento previsto en el marco de los condicionantes geométricos, de las afecciones sectoriales, de los dominios públicos existentes y de las propias necesidades del uso industrial.

Se obtienen en los tres sectores suelo lucrativo suficiente para acoger el aprovechamiento asignado con edificabilidades netas sobre parcelas finalistas homogéneas para todos los sectores, y en una horquilla de 0,71-0,73 m²/m²s, muy próxima la referencia de edificabilidad neta de la Clave 12 del PGOU "Industria Exenta".

Dada la compleja geometría de los tres sectores se ha analizado la relación entre dicha edificabilidad neta y el área de movimiento disponible teniendo en cuenta la afección de la M-100 y unos retranqueos a linderos adecuados. Más allá de esto, también se ha analizado la relación entre la superficie del área de movimiento de la edificación y la ocupación máxima previsible atendiendo a la irregular geometría de los sectores. Todo ello conduce a poder verificar que es viable materializar en una única planta la mayor parte de la edificabilidad asignada, adecuándose por tanto los tres sectores a las demandas propias del uso industrial.

De todo lo anterior podemos concluir que, de acuerdo a las determinaciones de la presente modificación, los sectores 109, 110 y 111 son viables técnicamente, a salvo de consideraciones no previstas en el presente estudio que puedan derivarse de los informes sectoriales a los que se someterá el presente documento.

3.2.4.2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.2.4.2.1 Objeto

La presente Memoria de Viabilidad Económica tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22.5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

Las actuaciones de transformación urbanística correspondientes a los sectores 109, 110 y 111 están previstas desarrollarse por el sistema de compensación, por lo que es la iniciativa privada la que debe asumir los costes derivados de su gestión y ejecución.

La conservación de la urbanización corresponderá al promotor o a los futuros propietarios de las parcelas lucrativas que deberán constituir una Entidad Urbanística de Conservación creada al efecto, de acuerdo con lo recogido en el artº 136.2 de la LSCM 9/2001 y el artº 46 del RP.

Se desarrolla la presente memoria tomando como referencia la metodología desarrollada por Gerardo Roger Fernández Fernández en el capítulo 3 de su libro “Modelos de gestión de suelo urbano”

3.2.4.2.2 Estimación de ingresos

Los ingresos obtenibles serán los derivados de la enajenación o gestión en el mercado del aprovechamiento patrimonializable previsto en las actuaciones de transformación urbanística previstas.

Para el cálculo del valor del suelo finalista debemos remitirnos a los criterios y disposiciones contenidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS) según se establece en el artº 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, utilizando el método residual.

Según lo establecido en el artº 19 del citado reglamento para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado se estará a lo dispuesto en el artículo 22. De acuerdo al mismo, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo 20.1 el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.

Considerando el artículo 22 del RD 1492/2011:

$$VS = E \times VRS$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

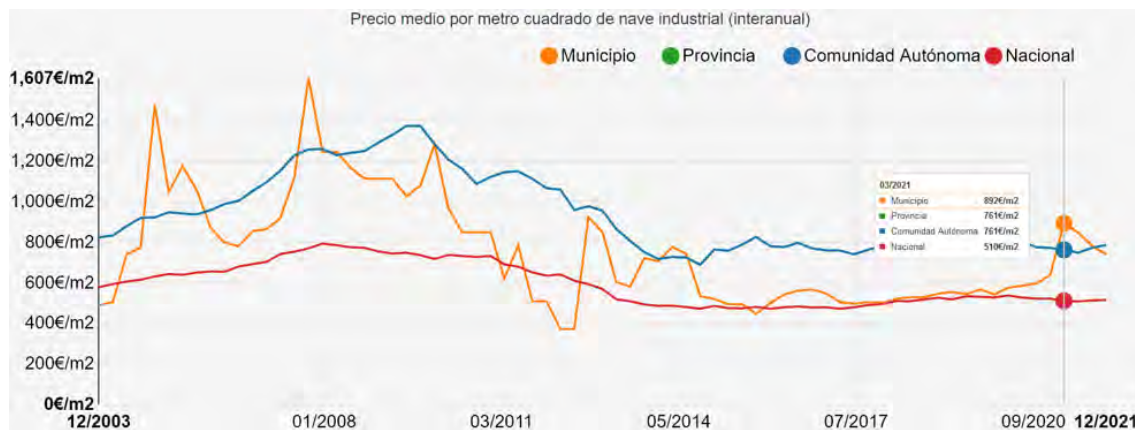
VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para la estimación del valor de venta de un inmueble terminado (**Vv**), recurriremos a los datos del Colegio de Registradores de España, que para el año 2021, establece unos valores medios de ventas registradas de 900 €/m²c.



Teniendo en cuenta que se trata de operaciones registradas sobre inmuebles existentes y en gran medida con parte de su vida útil ya consumida parece procedente aplicar un coeficiente corrector de aproximadamente el 8%. A su vez podemos considerar un 3% de incremento de precios de venta entre el año 2021 y el presente 2022, que teniendo en cuenta la inflación anual de este periodo, puede considerarse como un incremento de precios conservador.

Se estima por tanto un valor Vv de **1.000 €/m²c** de edificación industrial de nueva planta.

Aplicando los criterios del RVLS se emplea un coeficiente K de 1,20 en lugar del 1,40 general.

Por último para el cálculo del valor de construcción (Vc) se consideran los siguientes valores:

El valor de construcción total (Vc) incluidos los gastos asociados a la misma son los expresados de la siguiente expresión:

$$VC = PEM + GG + BI + T + H + O$$

Para la estimación del PEM (presupuesto de ejecución material) se ha tomado los valores reflejados en los Costes de Referencia de Edificación de la Comunidad de Madrid según su última actualización de 2.020. Los costes de referencia son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia del precio de ejecución material de la edificación por metro cuadrado construido. Los costes de referencia general no comprenden beneficio industrial ni gastos generales del contratista, pero si los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas.

Tomando como referencia dichos costes se calculará el coste unitario para cada uso aplicando la siguiente fórmula:

$$CRP = CRG \times CS \times CA \times CH$$

En donde:

CRP: Coste de Referencia Particularizado (Presupuesto de ejecución material)

CRG: Coste de referencia general por tipo edificatorio.

CS: Coeficiente por la situación geográfica.

CA: Coeficiente por acabados y calidades.

CH: Coeficiente por rehabilitación.

CDA: Coeficiente por dificultad de acceso.

Estimación de otros gastos asociados a la construcción:

Los gastos asociados a la construcción, recogidos en el artº 21 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo se agrupan en los siguientes conceptos:

$$GG + BI + T + H + O$$

GG: Gastos Generales de la constructora. Se han tomado los valores usuales de los contratos de la Administración Pública.

BI: Beneficio Industrial de la constructora. Se han tomado los valores usuales de los contratos de la Administración Pública.

T: Tributos municipales derivados de la construcción. Incluye el ICIO, tasa urbanística y otras tasas municipales como ocupación vía pública etc...Se toman datos particularizados para el municipio de Alcalá de Henares.

H: Honorarios profesionales. Comprende los gastos derivados de honorarios técnicos por proyectos de edificación, así como la dirección de obras u otros necesarios, los honorarios se consideran los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración.

O: Otros gastos: Incluye el importe los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, así como de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y otros estudios necesarios.

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN				
USO INDUSTRIAL				

VC= PEM + GG + BI + T + H + O + GA			634,13	(€/m ²)
VC= Valor de construcción				
PEM = CRP			475,00	(€/m ²)
CRP (2020) = CRG x CS x CA x CH			475,00	(€/m ²)
CRG	(300-650)		475,00	(€/m ²)
CS			1,00	
CA			1,00	
CH			1,00	
CDA			1,00	
GG: Gastos generales	13,00%	S/(PEM)	61,75	(€/m ²)
BI: Beneficio industrial	6,00%	S/(PEM)	28,50	(€/m ²)
T: Tributos Construcción	5,20%	S/(PEM)	24,70	(€/m ²)
H: Honorarios profesionales	6,00%	S/(PEM)	28,50	(€/m ²)
O: Otros gastos	3,30%	S/(PEM)	15,68	(€/m ²)

Atendiendo a lo anterior, se realiza el cálculo del valor de repercusión de suelo:

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO				
USO INDUSTRIAL				
METODO RESIDUAL ESTATICO				
Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.				

Calculo de VRS				
VRS=Vv/K - VC			199	€/m ² c
Vv			1.000,00	€/m ² c
VC			634,13	€/m ² c
K			1,20	

Se obtiene por tanto un valor de repercusión de suelo (VRS) de **200 €/m²c**.

Por tanto, los ingresos a considerar será los que deriven del aprovechamiento patrimonializable multiplicado por el valor de repercusión de suelo (VRS).

	SECTOR 109	SECTOR 110	SECTOR 111
DATOS DE CALCULO			
Superficie sector sin RRGG	217.975 m2	93.715 m2	147.042 m2
Superficie sector con RRGG	319.170 m2	110.256 m2	242.042 m2
Superficie sector susceptible de aprovechamiento	314.240 m2	98.443 m2	226.904 m2
Edificabilidad industrial total	125.193 m2c	39.220 m2c	90.399 m2c
Edificabilidad industrial patrimonializable (90%)	112.674 m2c	35.298 m2c	81.359 m2c
Valor de repercusión de suelo industrial	200 €/m2c	200 €/m2c	200 €/m2c
Valor en venta suelo finalista (Vv)	22.534.779 €	7.059.544 €	16.271.740 €

3.2.4.2.3 Estimación de los costes de producción

Los costes de producción de una actuación de transformación urbanística son los derivados de la satisfacción de las cargas y deberes de la promoción del suelo establecidos en el TRLSRU 7/2015.

En la actuación que nos ocupa podemos desagregar los costes de producción en tres grandes conceptos:

- Costes derivados de la ejecución de las obras de urbanización tanto internas como externas adscritas al sector.
- Gastos de gestión: técnicos y jurídicos
- Beneficio empresarial del promotor de la actuación de transformación urbanística

Para el cálculo de costes de ejecución de las obras se toman módulos de referencia de urbanización publicados por el Instituto Valenciano de Edificación (IVE), así como los Costes de referencia de construcción y urbanización elaborados por la Comunidad de Madrid en 2020.

Se estiman los gastos de gestión derivados de la actuación de transformación urbanística de acuerdo con las publicaciones de honorarios orientativos de distintos colegios profesionales, así como de referencias estandarizadas en valoraciones para la estimación de los gastos de promoción, comercialización y financiación, considerando como producto final las parcelas finalistas sin edificar.

Por último, se debe considerar como un coste de producción el beneficio empresarial del promotor (generalmente profesional del sector de la promoción inmobiliaria) que desarrolle tanto la gestión como la ejecución de la actuación prevista. No debe confundirse este beneficio con el que le deba corresponder al propietario del suelo, que será analizado posteriormente.

Para la estimación del margen de beneficio razonable del promotor recurriremos al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que estima un coeficiente K de 1,20 para los desarrollos industriales, lo que supone aproximadamente un 16% sobre el valor de venta del suelo. Dicho coeficiente K pondera tanto el beneficio como los gastos de promoción (artº 22 del RVLS), por lo que para la estimación exclusivamente del beneficio deberán

deducirse los gastos de promoción (administración, financiación y comercialización) ya computados en la estimación de gastos de gestión.

De acuerdo a estas consideraciones se obtienen los siguientes resultados:

ESTIMACION COSTES DE PRODUCCION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA							
COSTES DE EJECUCIÓN DE OBRAS							
		SECTOR 109		SECTOR 110		SECTOR 111	
Urbanización interna del sector							
	ratio	superficie	precio	superficie	precio	superficie	precio
	€/m2	m2	€	m2	€	m2	€
Suelo lucrativo	4	172.725	690.900	55.247	220.988	124.506	498.024
Espacio libre arbolado	10	0	0	8.762	87.620	15.265	152.650
Zonas de protección	10	7.975	79.750	6.221	62.210	0	0
Viaro interno	111	18.971	2.107.889	18.000	2.000.000	7.271	807.889
Reservas de suelo	10	18.304	183.040	5.485	54.850	0	0
Demoliciones edificaciones	60	350	21.000	0	0	1.300	78.000
Demoliciones urbanización	20	2.612	52.240	0	0	3.300	66.000
Centros de transformación (Ud.)	100.000	7	700.000	2	200.000	4	400.000
Total		217.975	3.834.819	93.715	2.625.668	147.042	2.002.563
Urbanización externa adscrita							
	ratio	superficie	precio	superficie	precio	superficie	precio
	€/m2	m2	€	m2	€	m2	€
Viaros de conexión externos	111	0	0	0	0	2.924	324.889
Glorietas	55	2.522	138.710	2.500	137.500	0	0
Demoliciones edificaciones	60	350	21.000	0	0	6.400	384.000
Reforestación RRRG	10	101.195	1.011.950	0	0	95.000	950.000
Acometida eléctrica desde subestación (€/ml)	160	800	128.000	1.500	240.000	2.600	416.000
Total			1.299.660		377.500		2.074.889
Total presupuesto ejecución material (PEM)			5.134.479		3.003.168		3.127.452
GG: Gastos generales S/(PEM)	13,00%		667.482		390.412		406.569
BI: Beneficio industrial S/(PEM)	6,00%		308.069		180.190		187.647
Total presupuesto ejecución por contrata (Vc)			6.110.030		3.573.770		3.721.668

GASTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS				
		SECTOR 109	SECTOR 110	SECTOR 111
Honorarios Plan Parcial S/(PEM)	1,50%	77.017	45.048	46.912
Honorarios Proyecto Urbanización S/(PEM)	1,20%	61.614	36.038	37.529
Honorarios Proyecto Reparcelación S/(PEM)	1,00%	51.345	30.032	31.275
Dirección de las obras de urbanización S/(PEM)	0,70%	35.941	21.022	21.892
Gastos de administración del promotor S/(PEM)	4,50%	231.052	135.143	140.735
Gastos de financiación S/(Vv)	4,00%	901.391	282.382	650.870
Gastos de comercialización S/(Vv)	1,00%	225.348	70.595	162.717
Otros gastos S/(PEM)	4,00%	205.379	120.127	125.098
Total gastos de gestión (Gg)		1.789.087	740.386	1.217.028
BENEFICIO DEL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN				
		SECTOR 109	SECTOR 110	SECTOR 111
K=1,2 (RVLS) S/Vv	16,67%	3.755.796	1.176.591	2.711.957
A deducir gastos de promoción ya computados (administración, financiación y comercialización)		1.357.790	488.120	954.322
Total beneficio del promotor		2.398.006	688.471	1.757.634
TOTAL COSTES DE PRODUCCIÓN (€)		10.297.123	5.002.627	6.696.330
% de carga de urbanización sobre valor de venta suelo finalista		45,69%	70,86%	41,15%
Carga de urbanización sobre el aprovechamiento (€/m2c industrial)		91	142	82
Carga de urbanización sobre la superficie total del sector (sin RRG) (€/m2 suelo)		47	53	46

3.2.4.2.4 Resultados

De acuerdo con los datos anteriores:

CUADRO RESUMEN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA			
	SECTOR 109	SECTOR 110	SECTOR 111
Total ingresos:	22.534.779 €	7.059.544 €	16.271.740 €
Total costes de producción:	10.297.123 €	5.002.627 €	6.696.330 €
Diferencia	12.237.656 €	2.056.918 €	9.575.409 €

La diferencia entre los ingresos previstos y los costes de producción constituye el valor del suelo urbanizable según el método residual.

Incremento patrimonial suelo

Para poder valorar la viabilidad económica de la operación debe analizarse cuál es el incremento patrimonial del propietario de suelo, dado que sin un margen de beneficio razonable la viabilidad de la operación correría riesgo de no llegar a iniciarse.

Para ello debemos comparar el resultado anteriormente obtenido con el valor del suelo antes de la operación de transformación urbanística, es decir, en situación básica de suelo rural.

Valor del suelo en situación básica de suelo rural:

VALORACIÓN URBANÍSTICA SUELO RURAL DE SECANO SEGÚN RVLS							
SECTOR 109							
Valor de capitalización renta permanente				Factores de localización			
Superficie patrimonial del sector	31,424 ha	u1	2,74	u2	1,58	u3	1,3
Canon arrendamiento	138 (€/ha)	P1	200.000	d	1,9	p	2
Renta neta anual (R)	4.337 €	P2	4.615.804			t	0
Tipo capitalización (r)	0,0175						
Valor de capitalización renta permanente (V=R/r)				Factor de localización (u1+u2+u3)			
247.801 €				5,62			
Valor de capitalización renta permanente corregido				1.392.541 €			

VALORACIÓN URBANÍSTICA SUELO RURAL DE SECANO SEGÚN RVLS					
SECTOR 110					
Valor de capitalización renta permanente			Factores de localización		
Superficie patrimonial del sector	9,844	ha	u1	2,74	u2 1,58 u3 1,3
Canon arrendamiento	138	(€/ha)	P1	200.000	d 1,9 p 2
Renta neta anual (R)	1.359	€	P2	4.615.804	t 0
Tipo capitalización (r)	0,0175				

Valor de capitalización renta permanente (V=R/r)	77.629	€	Factor de localización (u1+u2+u3)			5,62
Valor de capitalización renta permanente corregido	436.246	€				

VALORACIÓN URBANÍSTICA SUELO RURAL DE SECANO SEGÚN RVLS						
SECTOR 109						
Valor de capitalización renta permanente			Factores de localización			
Superficie patrimonial del sector	14,704	ha	u1	2,74	u2 1,58 u3 1,3	
Canon arrendamiento	138	(€/ha)	P1	200.000	d 1,9 p 2	
Renta neta anual (R)	2.029	€	P2	4.615.804	t 0	
Tipo capitalización (r)	0,0175					
Valor de capitalización renta permanente (V=R/r)	115.953	€	Factor de localización (u1+u2+u3)			5,62
Valor de capitalización renta permanente corregido	651.610	€				

Umbral mínimo de viabilidad

De acuerdo con la metodología desarrollada por Gerardo Roger Fernández, en su libro *“Modelos de desarrollo de suelo Urbano”* debe considerarse como umbral mínimo de viabilidad (Umv), el establecimiento de un beneficio del propietario del suelo de acuerdo a la siguiente expresión:

$$Umv = CP (\text{costes de producción}) \times (TLR + PR)$$

TRL: Tasa libre de riesgo

PR: Prima de riesgo

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS

Según la *“Resolución de 4 de julio de 2022, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de*

acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios” la TRL publicada de junio de 2022 es de 0,676.

De acuerdo al Anexo IV del RVLS la PR es de 14 para el uso industrial.

Por tanto, $Umv = CP (\text{costes de producción}) \times (0,14 + 0,0676)$

	SECTOR 109	SECTOR 110	SECTOR 111
Total costes de producción:	10.297.123 €	5.002.627 €	6.696.330 €
Umbral mínimo de viabilidad	1.511.206 €	734.186 €	982.753 €

Resumen y conclusiones

Los resultados de la actuación de transformación urbanística serían los siguientes:

CUADRO RESUMEN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA			
	SECTOR 109	SECTOR 110	SECTOR 111
Total ingresos:	22.534.779 €	7.059.544 €	16.271.740 €
Total costes de producción:	10.297.123 €	5.002.627 €	6.696.330 €
Diferencia (valor suelo urbanizable)	12.237.656 €	2.056.918 €	9.575.409 €
Valor de suelo no urbanizable	1.392.541 €	436.246 €	651.610 €
Incremento patrimonial suelo	10.845.115 €	1.620.672 €	8.923.799 €
Umbral mínimo de viabilidad	1.511.206 €	734.186 €	982.753 €

Como puede observarse el incremento patrimonial del suelo, es decir el beneficio del propietario de los terrenos, es holgadamente superior al umbral mínimo de viabilidad, por lo que puede afirmarse que **la actuación de transformación urbanística propuesta es económicamente viable**, existiendo un margen razonable para poder asumir costes no previstos en la presente memoria y que deberán analizarse durante la redacción del Plan Parcial, una vez que se conozcan todas las condiciones que puedan derivarse de los distintos informes sectoriales.

3.2.4.3 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA HACIENDA PÚBLICA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES RELATIVA A LOS SECTORES 109, 110 Y 111

Se ha recibido en este Servicio de Análisis Económico de la Intervención Municipal, solicitud del Área de Urbanismo, referente a la emisión de informe de sostenibilidad económica, con motivo de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares relativa a los sectores 109, 110 y 111.

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de impulsar el desarrollo de los mismos para atender a la demanda de suelo industrial actual y permitir la captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento.

La modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista para los tres sectores. Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento, artº 39, así como la adscripción de las redes externas correspondientes, artº 85.

Como aspecto fundamental a destacar, a continuación se muestra el cuadro comparativo del PGOU vigente y el PGOU modificado:

CUADRO COMPARATIVO - SECTORES				
ÁMBITO	PARÁMETROS	PGOU VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA	DIFERENCIA
S-109				
	Superficie sin RRGG externas	220.480 m2s	217.975 m2s	-1,14%
	Uso Global	Industrial	Industrial	
	Área de Reparto	AR-2	AR-2	
	Au Reparto	0,1189 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s	
	Au Sector	0,247 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s	
	Superficie dominio público interior	4.930 m2s	4.930 m2s	
	Aprovechamiento*	54.459 Uas	125.193 m2c (uso ind.exe)	
	Edificabilidad**	145.224 m2c (uso ind. Exe.)	125.193 m2c (uso ind.exe)	-13,79%
	Redes generales externas	242.472 m2s	101.195 m2s	-58,27%
	Redes locales (sin viario)	30.870 m2s	18.304 m2s	-40,71%
	Usos pormenorizados	Industrial y Terciario	Industrial y Terciario	
S-110				
	Superficie sin RRGG externas	85.200 m2s	93.715 m2s	9,99%
	Uso Global	Industrial	Industrial	
	Área de Reparto	AR-2	AR-2	
	Au Reparto	0,1189 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s	
	Au Sector	0,247 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s	
	Superficie dominio	5.395 m2s	11.813 m2s	

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 1 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

	público interior			
	Aprovechamiento*	21.044 Uas	39.220 m2c (uso ind.exe)	
	Edificabilidad**	56.118 m2c (uso ind. Exe.)	39.220 m2c (uso ind.exe)	-30,11%
	Redes generales externas	97.187 m2s	16.541 m2s	-82,98%
	Redes locales (sin viario)	11.928 m2s	8.762 m2s	-26,54%
	Usos pormenorizados	Industrial y Terciario	Industrial y Terciario	
S-111				
	Superficie sin RRGG externas	132.680 m2s	147.042 m2s	10,82%
	Uso Global	Industrial	Industrial	
	Área de Reparto	AR-2	AR-2	
	Au Reparto	0,1189 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s	
	Au Sector	0,2470 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s	
	Superficie dominio público interior	0 m2s	15.138 m2s	
	Aprovechamiento*	32.767 Uas	90.399 m2c (uso ind.exe)	
	Edificabilidad**	87.380 m2c (uso ind. exe)	90.399 m2c (uso ind.exe)	3,45%
	Redes generales externas	142.908 m2s	95.000 m2s	-33,52%
	Redes locales (sin viario)	18.590 m2s	15.265 m2s	-17,89%
	Usos pormenorizados	Industrial y Terciario	Industrial y Terciario	
<p>* Nota: se expresa el aprovechamiento prevista en el PGOU descontando la superficie de dominio público interior al sector y modificando el porcentaje de cesión del 15% al 10% actual, para poder establecer la comparación entre la situación vigente y la propuesta</p>				
<p>** Nota: se expresa la edificabilidad prevista en el PGOU homogeneizada al uso Industrial Exento, para poder establecer la comparación entre la situación vigente y la propuesta</p>				

El objeto del presente informe es evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Municipal tenga el desarrollo de dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha y mantenimiento de la prestación de los servicios públicos resultantes, así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales que puedan devengarse como consecuencia de la actuación.

REGULACIÓN NORMATIVA

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la 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, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

- Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica. Ministerio de Fomento.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 2 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

INFORME

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a lo largo del tiempo. Se trata, en definitiva, de efectuar una previsión lo más cercana posible a la incidencia que los desarrollos urbanísticos puedan tener, a futuro, en los presupuestos municipales.

- Cuantificación de la inversión municipal (gastos de capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.

Las actuaciones de transformación urbanística correspondientes a los sectores 109, 110 y 111 están previstas desarrollarse por el sistema de compensación, por lo que es la iniciativa privada la que debe asumir los costes derivados de su gestión y ejecución.

La conservación de la urbanización corresponderá al promotor o a los futuros propietarios de las parcelas lucrativas que deberán constituir una Entidad Urbanística de Conservación creada al efecto, de acuerdo con lo recogido en el artº 136.2 de la LSCM 9/2001 y el artº 46 del RP

En consecuencia, la modificación no genera inversión pública para la urbanización del ámbito y, por tanto, la Memoria de Sostenibilidad Económica procede realizarse respecto de los capítulos corrientes de ingresos y gastos.

- Liquidación del Presupuesto y Habitantes Equivalentes:

La estimación de los ingresos y gastos futuros parten del estado de situación de la liquidación de los presupuestos de 2021, última liquidación aprobada, y de los estándares de servicios y de carga fiscal municipal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política económica.

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Municipal. Para ello se deberá cuantificar *el gasto público* destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes, y *los ingresos previsibles* por los distintos gravámenes municipales que afecten a las distintas actividades que allí se desarrollen. La estimación de estas cuantías se realizará, (de acuerdo a lo previsto en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica), con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar los ingresos periódicos presupuestarios, los costes de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales, de una forma estandarizada, ya que la mayor parte de los ingresos y gastos corrientes recogidos en los presupuestos de un «municipio tipo», se producen en función de su población.

La liquidación de los presupuestos municipales de 2021, última liquidación aprobada, según su clasificación económica, para una población de 196.888 habitantes (según INE 2022), arroja las siguientes cifras:

a) Del presupuesto de gastos

Capítulos	Importe	%	Gasto/ Habitante
Cap. 1	82.117.335,16 €	45,96%	417,08 €
Cap. 2	59.414.289,96 €	33,25%	301,77 €
Cap. 3	2.596.421,00 €	1,45%	13,19 €

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 3 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Cap. 4	11.866.872,09 €	6,64%	60,27 €
Cap. 5	- €	0,00%	- €
Suma Gastos Corrientes	155.994.918,21 €	87,30%	792,30 €
Cap. 6	11.913.090,62 €	6,67%	60,51 €
Cap. 7	34.387,27 €	0,02%	0,17 €
Suma Gastos de Capital	11.947.477,89 €	6,69%	60,68 €
Cap. 8	56.845,21 €	0,03%	0,29 €
Cap. 9	10.681.740,41 €	5,98%	54,25 €
Suma Gastos Financieros	10.738.585,62 €	6,01%	54,54 €
Total	178.680.981,72 €	100,00 %	907,53 €

b) Del presupuesto de ingresos

Capítulos	Importe	%	Ingreso/ Habitante
Cap. 1	88.236.042,96 €	46,21%	448,15 €
Cap. 2	8.538.576,49 €	4,47%	43,37 €
Cap. 3	17.824.083,84 €	9,34%	90,53 €
Cap. 4	57.551.464,82 €	30,14%	292,31 €
Cap. 5	2.929.135,84 €	1,53%	14,88 €
Suma Ing. Corrientes	175.079.303,95 €	91,70%	889,23 €
Cap. 6	3.091.496,90 €	1,62%	15,70 €
Cap. 7	6.720.803,56 €	3,52%	34,14 €
Suma Ing. de Capital	9.812.300,46 €	5,14%	49,84 €
Cap. 8	39.897,15 €	0,02%	0,20 €
Cap. 9	6.000.000,00 €	3,14%	30,47 €
Suma Ing. Financieros	6.039.897,15 €	3,16%	30,68 €
Total	190.931.501,56 €	100,00%	969,75 €

El cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con el siguiente planteamiento:

- Se considera que los costes de mantenimiento y conservación de la nueva urbanización tienen relación directa con la superficie edificable.
- Se considera que los usos no residenciales tienen un coste unitario ligeramente superior a los residenciales.
- Por ello, se establece una relación entre el número de habitantes y la superficie edificable de los usos industrial, terciario, etc, algo superior que la existente en los usos residenciales.
- Se considera que los usos no residenciales no generarán gastos por servicios que dependen de la demanda real de los usuarios (gastos dependientes).
- La estimación de los habitantes equivalentes se realizará en función del peso relativo de los gastos independientes del número de habitantes sobre los gastos totales.
- En términos unitarios se calculará con la siguiente fórmula:

$$\text{Habitantes equivalentes} = (1 \text{ habitante}/50 \text{ m}^2 \text{ de uso industrial/terciario}) \times (\text{Gastos Independientes}/\text{Gastos Totales})$$

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 4 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Por tanto, procede en primer lugar relación los gastos independientes de los gastos totales de la liquidación del presupuesto de 2021, última liquidación aprobada, en atención a la clasificación por programas que se muestra en la página 54 de la Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica. Ministerio de Fomento resultando:

- Gastos Independientes Liquidación Presupuesto 2021 = 69.028.349,70 €.
- Gastos Totales Liquidación Presupuesto 2021 = 178.680.981,72 €.

Las características de cada uno de los sectores respecto a la edificabilidad del PGOU vigente y de la modificación propuesta son las siguientes:

Sectores/Edificabilidad	PGOU Vigente	Modificación Propuesta
Sector 109 – Edificabilidad	145.224 m ² c	125.193 m ² c
Sector 110 – Edificabilidad	56.118 m ² c	39.220 m ² c
Sector 111 – Edificabilidad	87.380 m ² c	90.399 m ² c
Total	288.722 m ² c	254.812 m ² c

Puesto que el objeto de la modificación comprende la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares redactado en el año 1991 a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para el análisis de la solución adoptada se llevará a cabo la comparación entre diversos escenarios:

- Escenario 1 - no se lleva a cabo la modificación propuesta, es decir se mantiene el PGOU vigente.
- Escenario 2 – se lleva a cabo la modificación propuesta.

a) **Escenario 1 - no se lleva a cabo la modificación propuesta, es decir se mantiene el PGOU vigente.**

Cálculo de habitantes equivalentes:

- Edificabilidad total Sectores 109-110 y 111 PGOU vigente: 288.722 m²c.
- Gastos Independientes/Gastos Totales: 0,3863.
- Habitantes Equivalentes: **2.231** habitantes equivalentes.

– Estimación de **Ingresos Municipales** debidos al desarrollo del ámbito sin modificación:

Para hacer esta estimación, por un lado, hay que prever los ingresos periódicos de acuerdo al principio “habitantes equivalentes” de las figuras tributarias del presupuesto municipal, y, por otro, hay que calcular la incidencia que la edificabilidad resultante tendrá en las bases impositivas y las cuotas de las figuras tributarias en las que, de forma directa, incidirá este desarrollo urbanístico.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 5 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Las figuras tributarias cuyos ingresos están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria resultante del desarrollo urbanístico y posterior ocupación son:

1.- IBI: según los datos de la sección de catastro del Ayuntamiento, el valor catastral que puede resultar del desarrollo completo de la edificabilidad con motivo de no llevar a cabo la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares relativa a los sectores 109, 110 y 111, se situará aproximadamente en la cifra de 170.827.207,39 €, considerando la posibilidad de que, del total de la edificabilidad posible, una parte pueda ir a cesiones obligatorias. Esto supone que, en aplicación de los tipos diferenciados para uso industrial y terciario, por este concepto podrían producirse unos derechos reconocidos con un importe promedio de 1.281.204,06 €/Año.

2.- ICIO: atendiendo a lo establecido en la guía metodológica para la redacción de los ISE, dado que las Ordenanzas Fiscales no definen el coste de la construcción con referencia a un índice o un módulo, se estima dicho coste utilizando la Ponencia de Valores Catastrales, que contiene el Módulo Básico de Construcción aplicable al municipio. Con ello, los derechos reconocidos que se generarán por ICIO (manteniendo el tipo actual del 4%, a lo largo de todo el periodo que se vayan ejecutando las construcciones), cuantificarían un máximo estimado de 5.093.056,08 €, y los de las licencias urbanísticas correspondientes, 45.000,00 €. Estos ingresos no son periódicos ya que se producen por una sola vez y en un ejercicio presupuestario concreto. Si “anualizáramos” estos ingresos en diez años, tendríamos *un ingreso por ambos conceptos de 513.805,61 € por presupuesto* en el decenio que vaya desde el inicio de las obras de urbanización de los sectores.

3.- IIVTNU: es difícil saber qué es lo que sucederá, en cuanto a transmisión o no de la propiedad de los inmuebles resultantes. Aquí se trataría de la primera transmisión, que no generaría ingresos, tan solo las posteriores. Y lo único cierto es que a partir del momento en que se produzcan estas últimas es cuando se devengará el pago de este impuesto. En el caso que nos ocupa, se parte de la suposición de que no se producirán transmisiones de la propiedad por lo que su incidencia en la Hacienda Municipal debe de ser nula.

4.- RESTO INGRESOS CORRIENTES: de acuerdo al parámetro “habitantes equivalentes”, según las cifras del presupuesto liquidado y el dato de población de 2022, devengaría unos derechos reconocidos anuales por importe promedio de 1.116.439,11 €.

– Estimación de **Gastos Municipales** debidos al desarrollo del ámbito sin modificación:

Como primer punto de partida, se parte de la liquidación del gasto corriente por habitante del ejercicio 2021, última liquidación aprobada, descontando del mismo el gasto financiero (capítulo 3), ya que para el desarrollo de la actuación urbanística no será necesario acudir por parte del Ayuntamiento a financiación ajena, con lo que no se producirá incremento de gasto por este concepto.

Habitantes Alcalá de Henares 2022		196.888
Capítulos	Importe	Gasto por Habitante
Cap. 1	82.117.335,16 €	417,08 €
Cap. 2	59.414.289,96 €	301,77 €
Cap. 4	11.866.872,09 €	60,27 €
<i>Suma Gastos Corrientes</i>	<i>153.398.497,21 €</i>	<i>779,12 €</i>

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 6 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Aplicando el criterio de “habitantes equivalentes”, la repercusión que esta actuación urbanística tendría en el presupuesto municipal de gastos, según los valores de población y gasto presupuestario de 2021 sería de 1.738.044,50 € de mayor gasto.

Habitantes Equivalentes	2.231
Gasto/Habitante	779,12 €
Δ Gastos Corrientes	1.738.044,50 €

– **Saldo Fiscal** desarrollo del ámbito sin modificación:

De la evaluación realizada según las premisas metodológicas establecidas para la elaboración de este tipo de informes y, sobre la base de los datos de la liquidación del presupuesto 2021 del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, última liquidación aprobada, los datos catastrales, y las informaciones contenidas en el proyecto, se desprende que es sostenible en cuanto a la Hacienda Municipal se refiere, razón por la que no existen reparos de esta naturaleza para su ejecución.

Estimación Saldo Fiscal	
Ingresos Municipales	2.911.448,78 €
Gastos Municipales	1.738.044,50 €
Saldo Fiscal	+ 1.173.404,28 €

b) Escenario 2 - se lleva a cabo la modificación propuesta, es decir se modifica el PGOU vigente.

Cálculo de habitantes equivalentes:

- Edificabilidad total Sectores 109-110 y 111 PGOU vigente: 254.812 m²c.
- Gastos Independientes/Gastos Totales: 0,3863.
- Habitantes Equivalentes: **1.969** habitantes equivalentes.

– Estimación de **Ingresos Municipales** debidos al desarrollo del ámbito con la modificación:

Para hacer esta estimación, por un lado, hay que prever los ingresos periódicos de acuerdo al principio “habitantes equivalentes” de las figuras tributarias del presupuesto municipal, y, por otro, hay que calcular la incidencia que la edificabilidad resultante tendrá en las bases impositivas y las cuotas de las figuras tributarias en las que, de forma directa, incidirá este desarrollo urbanístico.

Las figuras tributarias cuyos ingresos están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria resultante del desarrollo urbanístico y posterior ocupación son:

1.- IBI: según los datos de la sección de catastro del Ayuntamiento, el valor catastral que puede resultar del desarrollo completo de la edificabilidad con motivo de llevar a cabo la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares relativa a los sectores 109, 110

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 7 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

y 111, se situará aproximadamente en la cifra de 150.763.787,90 €, considerando la posibilidad de que, del total de la edificabilidad posible, una parte pueda ir a cesiones obligatorias. Esto supone que, en aplicación de los tipos diferenciados para uso industrial y terciario, por este concepto podrían producirse unos derechos reconocidos con un importe promedio de 1.130.728,41 €/Año.

2.- ICIO: atendiendo a lo establecido en la guía metodológica para la redacción de los ISE, dado que las Ordenanzas Fiscales no definen el coste de la construcción con referencia a un índice o un módulo, se estima dicho coste utilizando la Ponencia de Valores Catastrales, que contiene el Módulo Básico de Construcción aplicable al municipio. Con ello, los derechos reconocidos que se generarán por ICIO (manteniendo el tipo actual del 4%, a lo largo de todo el periodo que se vayan ejecutando las construcciones), cuantificarían un máximo estimado de 4.494.883,68 €, y los de las licencias urbanísticas correspondientes, 45.000,00 €. Estos ingresos no son periódicos ya que se producen por una sola vez y en un ejercicio presupuestario concreto. Si “anualizáramos” estos ingresos en diez años, tendríamos *un ingreso por ambos conceptos de 453.988,37 € por presupuesto* en el decenio que vaya desde el inicio de las obras de urbanización de los sectores.

3.- IIVTNU: es difícil saber qué es lo que sucederá, en cuanto a transmisión o no de la propiedad de los inmuebles resultantes. Aquí se trataría de la primera transmisión, que no generaría ingresos, tan solo las posteriores. Y lo único cierto es que a partir del momento en que se produzcan estas últimas es cuando se devengará el pago de este impuesto. En el caso que nos ocupa, se parte de la suposición de que no se producirán transmisiones de la propiedad por lo que su incidencia en la Hacienda Municipal debe de ser nula.

4.- RESTO INGRESOS CORRIENTES: de acuerdo al parámetro “habitantes equivalentes”, según las cifras del presupuesto liquidado y el dato de población de 2022, devengaría unos derechos reconocidos anuales por importe promedio de 987.393,89 €.

– Estimación de **Gastos Municipales** debidos al desarrollo del ámbito con la modificación:

Como primer punto de partida, se parte de la liquidación del gasto corriente por habitante del ejercicio 2021, última liquidación aprobada, descontando del mismo el gasto financiero (capítulo 3), ya que para el desarrollo de la actuación urbanística no será necesario acudir por parte del Ayuntamiento a financiación ajena, con lo que no se producirá incremento de gasto por este concepto.

Habitantes Alcalá de Henares 2022		196.888
Capítulos	Importe	Gasto por Habitante
Cap. 1	82.117.335,16 €	417,08 €
Cap. 2	59.414.289,96 €	301,77 €
Cap. 4	11.866.872,09 €	60,27 €
<i>Suma Gastos Corrientes</i>	<i>153.398.497,21 €</i>	<i>779,12 €</i>

Aplicando el criterio de “habitantes equivalentes”, la repercusión que esta actuación urbanística tendría en el presupuesto municipal de gastos, según los valores de población y gasto presupuestario de 2021 sería de 1.533.913,57 € de mayor gasto.

Habitantes Equivalentes	1.969
Gasto/Habitante	779,12 €
Δ Gastos Corrientes	1.533.913,57 €

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 8 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

- **Saldo Fiscal** desarrollo del ámbito con la modificación:

De la evaluación realizada según las premisas metodológicas establecidas para la elaboración de este tipo de informes y, sobre la base de los datos de la liquidación del presupuesto 2021 del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, última liquidación aprobada, los datos catastrales, y las informaciones contenidas en el proyecto, se desprende que es sostenible en cuanto a la Hacienda Municipal se refiere, razón por la que no existen reparos de esta naturaleza para su ejecución.

Estimación Saldo Fiscal	
Ingresos Municipales	2.572.110,67 €
Gastos Municipales	1.533.913,57 €
Saldo Fiscal	+ 1.038.197,10 €

CONCLUSIÓN

En atención a los cálculos que se reflejan en los dos escenarios analizados según las premisas metodológicas establecidas para la elaboración de este tipo de informes y, sobre la base de los datos de la liquidación del presupuesto 2021 del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, última liquidación aprobada, los datos catastrales, y las informaciones contenidas en el proyecto, se desprende que la actuación que conlleva **la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares relativa a los sectores 109, 110 y 111 ES SOSTENIBLE** en cuanto a la Hacienda Municipal se refiere, razón por la que no existen reparos de esta naturaleza para su ejecución.

Es lo que se tiene a bien informar, salvo error u omisión no intencionados, a los efectos oportunos, en Alcalá de Henares.

Ramón Martín Serrano
Técnico Servicio de Análisis Económico

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 9 de 9

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

3.2.4.4 PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con lo recogido en la Ficha de Condiciones Particulares de los sectores 109, 110 y 111, el sistema de ejecución previsto, de acuerdo al artº 101 de la LSCM 9/2001, es el de COMPENSACIÓN.

Se establece el siguiente Plan de Etapas para los tres sectores:

HITO	CONCEPTO	PLAZO MÁXIMO
1	Presentación del Plan Parcial	6 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General relativa al Sector 109-110-111
2	Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación	Simultáneamente con la presentación del Plan Parcial.
3	Presentación del Proyecto de urbanización	Simultáneamente con la presentación del Plan Parcial.
4	Presentación del Proyecto de reparcelación	3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
5	Inicio de la ejecución de las obras de urbanización	3 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
6	Finalización de la ejecución de las obras de urbanización	18 meses desde el inicio de la ejecución de las obras de urbanización
7	Solicitud de recepción de las obras de urbanización	3 meses desde la finalización de la ejecución de las obras de urbanización.
8	Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación	3 meses desde la finalización de la ejecución de las obras de urbanización.*

* Las obras de urbanización serán mantenidas a cargo de la Junta de Compensación o del Promotor hasta la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.

El Plan Parcial podrá modificar los plazos de los hitos 4 hasta 8, estableciendo motivadamente un nuevo Plan de Etapas.

3.2.4.5 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

Objeto del Análisis

El objeto de este informe es analizar el impacto que el urbanismo puede tener sobre los diversos colectivos, tanto en materia de género, así como sobre los distintos grupos sociales (infancia, adolescencia y familia) o personas con problemas de movilidad y plantear objetivos y propuestas para mejorar la inclusión de estos colectivos en el contexto de la ciudad. Busca el estudio y la consideración de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de las personas, asegurando un clima de integración adecuado, dentro del principio de igualdad entre mujeres y hombres.

La finalidad es la incorporación de actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades en todas las políticas y acciones, en sus diferentes niveles y fases, para ofrecer un acceso equitativo a oportunidades sociales, económicas, políticas, laborales, educativas, culturales y de salud. Persigue incorporar la perspectiva de género y la no discriminación por problemas de movilidad al planeamiento urbanístico de manera que:

- El urbanismo sea una herramienta para corregir las desigualdades urbanas.
- Las ciudades reconozcan las necesidades específicas de cada grupo social (niños, jóvenes, mayores, personas con problemas de movilidad o discapacidad).
- La escala de barrio sea el elemento básico de organización, gestión y planificación urbana, acogiendo y promoviendo la transformación social y posibilitando la autonomía dentro de estos espacios, siempre con condiciones de seguridad, calidad y habitabilidad.
- El barrio debería solucionar las necesidades básicas de uso cotidiano sin tener que hacer uso del transporte privado: compra de productos básicos, servicios de proximidad, servicios de salud primaria, etc.
- Los equipamientos estén situados cerca del continuo urbano y generen bienestar, garantizando una oferta pública de calidad y proximidad
- Se eviten los espacios inseguros que puedan dar lugar a posibles agresiones o situaciones de peligro y discriminación.

Contenido del análisis⁵

El contenido de este informe está conformado por los análisis específicos de:

- Igualdad de género
- Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia
- Accesibilidad

⁵ Se excluye del contenido del análisis el impacto por razón de orientación e identidad sexual de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la LSCM 9/2001 introducida a través de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

3.2.4.5.1 MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

3.2.4.5.1.1 Introducción

Impulsar la creación de ciudades sostenibles, centradas en las necesidades cotidianas de las personas y que ofrezcan las mismas oportunidades y beneficios a hombres y mujeres, ya no es una opción sino una obligación legal.

Favorecer la igualdad entre mujeres y hombres a través de las políticas urbanas obliga a repensar cómo se diseñan y desarrollan las ciudades. Esta forma de concebir las actuaciones urbanísticas desde una perspectiva sensible a la dimensión género se asienta en los siguientes elementos:

- Concebir el urbanismo como una herramienta de intervención pública útil para corregir desigualdades y mejorar la calidad de vida de toda la población, en su diversidad.
- Desarrollar una planificación urbanística desde equipos multidisciplinares, paritarios entre mujeres y hombres y participados por profesionales de distintos niveles y conocimientos (puestos de decisión, técnicos, administrativos, etc.).
- Incorporar a la ciudadanía en la planificación urbanística desde una concepción “abajo a arriba” que responda a las necesidades cotidianas de las personas que habitan y usan los espacios urbanos.
- Incluir la innovación social y tecnológica en la planificación urbanística para alcanzar un conocimiento real de las necesidades de toda la ciudadanía y evaluar el impacto de la planificación en la diversidad al tiempo que favorece el diseño de medidas innovadoras y creativas.
- Redimensionar la planificación de los espacios urbanos a escala de barrios, asegurando un entorno de proximidad que facilite la vida cotidiana de todas las personas, particularmente de aquellas con movilidad reducida, responsabilidades familiares o transitando una etapa vital con mayor dependencia.
- Facilitar la autonomía de las personas más vulnerables, incorporando las condiciones necesarias en términos de seguridad, movilidad, accesibilidad y habitabilidad.

En las ciudades convive una gran diversidad de personas que desempeñan diversos roles sociales y de género (empleo, cuidados, trabajo comunitario), desarrollan infinidad de actividades en su día a día (comprar, realizar actividad física, jugar o poner en práctica otras formas de ocio activo, realizar actividades sociales, desplazarse, acudir a espacios públicos como centros escolares o médicos, atender necesidades cotidianas...) que se entrecruzan y explican a partir de esos mismos roles de género y de otros factores de sociales que, como la edad o la movilidad, generan diferentes grados de inclusión/exclusión en el espacio urbano

Por ello, según como se diseñen las ciudades, el desempeño de estos roles y la realización de estas actividades se efectuará de manera más o menos fácil, lo que directamente incide en la calidad de vida de las personas. De ahí la rotunda afirmación de que las políticas urbanísticas tienen consecuencias sobre la vida de la población.

De este modo, en el desarrollo urbanístico se deben tener en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y considerar aquellos aspectos que como el grado de movilidad y autonomía pueden incidir en la igualdad de derechos frente a las oportunidades y beneficios que brinda el entorno urbano.

3.2.4.5.1.2 Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983.
- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2005-2006), elaborada y promovida por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa y sus asociados.
- Convenio del Consejo de Europa sobre Prevención y Lucha contra la Violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, de 11 de mayo de 2011, ratificado por España el 6 de junio de 2014.

Estatal

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- El Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo.

Autonómica

- La ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia
- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021. Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia. Comunidad de Madrid.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres en los siguientes artículos:

Artículo 15. Mandata a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas:

“lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo conjunto de todas sus actividades”.

Artículo 19. Establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

“Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”

Artículo 21.2. Extiende el mandato a las Entidades Locales:

“Las entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones públicas”.

Artículo 31.1 (párrafo segundo). Señala:

“Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.

3.2.4.5.1.3 Objeto del documento

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de impulsar el desarrollo de los mismos para atender a la demanda de suelo industrial actual y permitir la captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento.

Se delimita el siguiente ámbito de actuación para la presente Modificación:

- Sector 109
- Sector 110
- Sector 111
- Sistema general SGVE-F “Isla de los García”
- Sistema general SGVE-G
- Sistema general SGVE-C

La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista en los sectores. Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento, artº 39, así como la adscripción de las redes externas correspondientes, artº 85.

La ordenación pormenorizada del ámbito se desarrollará a través del correspondiente Plan Parcial. El presente documento fija las determinaciones estructurantes de los sectores y las condiciones generales para su futura ordenación.

3.2.4.5.1.4 Análisis de impacto

En general el documento no afecta de manera directa a las personas puesto que se trata de un instrumento de planeamiento que, aunque incide de forma genérica en el diseño del tejido urbano, no es una normativa urbanística que vaya dirigida directamente a personas. A pesar de ello se entiende que de manera indirecta éstas sí que pueden verse afectadas al estar comprendido, dicho plan, dentro de un todo global relacionado con la actividad laboral y su entorno.

Por otra parte, el alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de partida. Pero por el mero hecho de tratarse de una zona industrial, se encuentra inmerso en un sector en el que, en la actualidad existen algunas diferencias de participación entre hombres y mujeres, no sólo en la mayor proporción de los primeros en los puestos de trabajo en este sector, sino en el uso, puesto que no comparten el mismo puesto laboral, ni la misma forma de desplazarse, tema que hay que tener en cuenta a la hora de valorar la sensación de seguridad en el entorno.

3.2.4.5.1.5 Análisis de la problemática

De los objetivos expuestos en la Guía para la elaboración de Informes de Evaluación de Impacto de Género (IEIG) en el sector del Urbanismo y para la planificación urbanística con perspectiva del género, elaborada por la DG de Igualdad de la Comunidad de Madrid, se han identificado los siguientes aspectos en los que la presente Modificación de PGOU tiene capacidad de incidir:

Percepción de seguridad

El urbanismo actual a veces crea barrios o entornos mediante elementos (grandes avenidas sobredimensionadas, espacios amplios poco caracterizados, pocos servicios y comercios, etc.) que generan inseguridad. El diseño de la ciudad es el responsable de evitarlo.

Según los estudios en materia de seguridad es muy importante la percepción subjetiva, la experiencia cotidiana de que un espacio sea seguro o no. En cuestión de género, las mujeres restringen sus desplazamientos y, por tanto, el uso y acceso a los espacios urbanos y al transporte público, en función de la percepción de inseguridad que perciban. Esto conlleva que la seguridad del espacio sea un factor determinante para la autonomía de las mujeres, las cuales tienen una percepción de la inseguridad mucho mayor que los hombres.

Movilidad

Las investigaciones realizadas hasta la fecha en diversos países coinciden en un hecho: las pautas de movilidad de mujeres y hombres son diferentes. Las mujeres tienen un menor acceso al coche y, por ello, dependen del transporte público en mayor proporción que los hombres, realizan más desplazamientos con niños/as o cargadas y viajan más fuera de los horarios punta (en parte, debido a que muchas tienen trabajos a tiempo parcial). El diseño de las infraestructuras de movilidad, hecho desde pautas supuestamente universales, valora claramente los viajes laborales por encima de cualquier otro motivo de desplazamiento.

Esto supone que las personas que normalmente realizan más desplazamientos en hora no punta, bien por trabajos temporales o por ocuparse de diversas tareas fuera de aquellas relacionadas con un trabajo remunerado de horario común, son aquellas que más sufren las limitaciones de accesibilidad, de poco servicio de transporte público y las limitaciones del desplazamiento en general.

3.2.4.5.1.6 Medidas y propuestas

En relación con la percepción de seguridad:

De forma general se establecen los siguientes criterios:

- Adecuada iluminación en todas las calles, pasos subterráneos y zonas despobladas.
- Distribución estratégica de luminarias.
- Vallado de solares.
- Visibilidad en todos los espacios y ampliación de los campos de visión, evitando los rincones, callejones sin salida, etc.
- Eliminación de elementos opacos altos que reduzcan la visibilidad en el espacio público.
- Señalización visible y precisa.
- Facilidad de autonomía personal y desplazamientos seguros en los medios de transportes públicos y aparcamientos subterráneos.
- Identificación de los lugares que son percibidos como no seguros para su mejora.

En relación con la movilidad

De forma general se establecen los siguientes criterios:

- Analizar y cuantificar los patrones de movilidad de las mujeres para mejorar la planificación del transporte público desde una perspectiva de género.
- Promover el transporte público frente al privado.
- Estudiar las rutas, horarios y frecuencias de paso del transporte público a lo largo de toda la jornada, haciendo mayor hincapié en los horarios fuera de hora punta.
- Mejorar la calidad y seguridad del transporte público y las infraestructuras

3.2.4.5.1.7 Valoración de impacto

Valoración del impacto de género: **POSITIVO**, sensible al género, puesto que, aunque en la Modificación Puntual del PGOU no cabe introducir grandes cambios en la situación actual, sí se contribuye en cierta medida a disminuir desigualdades en el ámbito laboral y a disminuir las desigualdades en los distintos usos en cuanto a utilización y calidad del espacio estableciendo condiciones generales para la futura redacción del Plan Parcial correspondiente para la mejora del espacio y la vida cotidiana en los distintos ámbitos que se regulan, incluido el de la seguridad e iniciando de esta manera un cambio a favor de la igualdad de oportunidades.

El alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria por razón de género.

3.2.4.5.2 MEMORIA DE IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA y FAMILIA

3.2.4.5.2.1 Introducción

En toda ciudad existen elementos que impactan negativamente en la vida de los niños y niñas que la habitan: aspectos como la contaminación atmosférica o acústica, la siniestralidad, la falta de accesibilidad a la vivienda o infraviviendas y los efectos del cambio climático, entre otros. Pero hay otros elementos que, aunque no parezcan tan urgentes, son muy importantes: la existencia de áreas verdes, plazas, espacios para el juego, acceso a la naturaleza o el uso del espacio público “como elemento integrador de la sociedad”.

La inclusión es un elemento fundamental para avanzar en la equidad. No podemos avanzar hacia ciudades más justas sin garantizar la inclusión de todos los grupos sociales.

Existen dos elementos clave para lograr esta inclusión: por un lado, avanzar en políticas centradas en las personas. Por otro lado, cambiar la forma en que se planifican, construyen y gestionan las ciudades, teniendo en cuenta todos los elementos que reflejan las problemáticas que caracterizan los entornos urbanos, que afectan a la población vulnerable.

Las políticas sociales en defensa de la infancia deben generar propuestas para incluir elementos urbanos que logren que la naturaleza se acerque a los barrios, especialmente los barrios vulnerables. El acceso a la naturaleza es determinante para el bienestar de la niñez.

El urbanismo y salud han estado unidos desde el principio: ya en los siglos XIX, XX y XXI se adaptaron las zonas urbanas para dar respuesta a las enfermedades. Esto debería suceder hoy para abordar, en este caso, las enfermedades derivadas del estilo de vida urbano actual, extremadamente individualista y sedentario: obesidad y sobrepeso, estrés, depresión, etc. No podemos tener a la infancia y juventud estática. El espacio público debe tener una nueva configuración.

La “*Guía para planificar ciudades saludables*” redactado por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad Politécnica de Madrid, parte de dos pautas principales: promover estilos de vida saludables en la infancia y prevenir los ambientes nocivos que tienen las ciudades. Las dos cosas se pueden hacer desde el diseño urbano. Dicha guía establece 3 líneas de acción fundamentales:

- **Línea de acción 1:** Una ciudad pensada para caminar, en la que se pueda llegar a los sitios habituales andando, ya que es una actividad imprescindible para mejorar nuestra salud física y mental, aparte de hacer más sostenible el planeta, junto con la promoción de la bicicleta también como movilidad activa, y una reorganización del reparto del espacio público en detrimento del vehículo motorizado privado.

Caminar implica salir del sedentarismo, favorecer la reducción de la obesidad de las personas y las enfermedades cardiovasculares.

Para hacer posible que las personas caminen en sus barrios, es necesario que las calles sean seguras frente a los accidentes de tráfico, sean confortables térmicamente (tanto en el invierno como en el verano), sean dinámicas (haya cosas que ver y hacer), y sean atractivas, entre los requerimientos más destacados.

Por otro lado, es necesario realizar acciones acordes a las prioridades de la pirámide de la movilidad urbana, fomentando, por orden de prioridad, la movilidad a pie, la movilidad en

bicicleta y el transporte público. Para ello, es necesario replantear el reparto del espacio público según estas prioridades.

Asimismo, será preciso reducir los riesgos de accidentes de las personas provocados por el tráfico, las caídas, y otros accidentes diversos que se pueden producir en el espacio público de nuestros espacios urbanos.

Para ello habrá que considerar las diferencias respecto a las capacidades de las personas, bien sea simplemente por su edad, como por la pérdida temporal o progresiva de sus capacidades cognitivas, de orientación o de seguridad, en el espacio público. En una sociedad con alto porcentaje de personas mayores se considera la necesidad de repensar las calles desde el punto de vista del envejecimiento activo, para que puedan caminar y relacionarse con autonomía y sin riesgos reales o subjetivos. A su vez, es necesario orientar las ciudades hacia las necesidades de la infancia, tanto para una mayor movilidad activa (caminando y bicicleta) de esta población, como para la creación de más espacios de convivencia para estas edades.

- **Línea de acción 2:** Introducir la naturaleza en los barrios de la ciudad, ya que están demostrados los grandes beneficios para la salud física y mental de las zonas verdes de proximidad, a lo que se añade su importante papel en la reducción de la contaminación y la mejora del microclima urbano.

Las zonas verdes promueven la salud de las personas, ya que tienen beneficios físicos y psicológicos constatados respecto a su bienestar, sea cual sea su edad y condición.

Para este objetivo, es necesario que las calles sean “calles-verdes”, con arbolado y arbustos de sombra en sus aceras, que haya zonas de naturaleza distribuidas a pocos minutos de las zonas residenciales mediante recorridos accesibles y cortos (para llegar en poco tiempo). Además, la introducción de soluciones de gestión del ciclo del agua en la ciudad, también son idóneas y aconsejables y están englobadas en las denominadas “Soluciones basadas en la Naturaleza”.

El incremento de zonas verdes significará mejorar el microclima urbano y la calidad del aire. Las zonas verdes aportan oxígeno, retienen CO₂ y partículas en suspensión de la atmósfera urbana, por lo que reducen las enfermedades respiratorias y ayudan a regular microclimáticamente los golpes extremos de calor o frío de la población, especialmente para grupos más vulnerables, como son la infancia y las personas mayores.

Es importante también destacar los beneficios físicos y mentales de una adecuada distribución, accesibilidad y tamaño de las zonas verdes, que puede ayudar a la reducción del consumo de fármacos y a la recuperación más rápida de los picos de estrés que sufren las personas debido a las características de los ámbitos urbanos (tráfico, ruido, etc.). También sería necesario considerar la importancia de que estas zonas verdes accesibles (de proximidad) estén unidas entre sí en forma de infraestructura verde, no solo desde el punto de vista ecológico sino también para peatones y bicicletas de forma que se puedan organizar recorridos y circuitos que amplíen las posibilidades de actividad física, movilidad activa y ocio activo en ambientes de naturaleza. De forma que los corredores de unión entre las diferentes zonas verdes tengan funciones de conectividad adicionales a las puramente ecológicas.

- **Línea de acción 3:** Configurar espacios de encuentro y convivencia para conseguir ciudades más solidarias y menos desiguales, tratando de romper las burbujas de soledad y aislamiento que enfrentan sistemáticamente a la ciudadanía entre sí.

Promover nuevos espacios de encuentro y convivencia servirá para salir del aislamiento, el individualismo y la soledad no deseada, que desemboca en perjuicios sobre la salud de las personas. Deben ser espacios que posibiliten el desarrollo de actividades que no segmenten a los grupos de población, lugares pensados para provocar y facilitar el encuentro y la interacción intergeneracional.

Desde el planeamiento y el diseño urbano, diseñar espacios de encuentro y convivencia significa pensar en una red de espacios públicos con actividades para todas las personas, teniendo en cuenta su diversidad (edad, género, diversidad funcional, país de origen, etc.), próximos a las viviendas, bien sean de nueva creación o reacondicionados, que sirvan con flexibilidad para encauzar actividades sociales, culturales, deportivas, educativas o de ocio desde la escala local. Es fundamental incorporar la participación de la ciudadanía en el diseño de estos espacios.

En este sentido, los espacios públicos con actividades variadas e intergeneracionales buscarán la creación de redes de personas activas, combinando las actividades presenciales con las virtuales, en base a intereses reales y comunes de la población, que se podrán conocer gracias a la participación ciudadana. Para ello, será necesario pensar en una estructura de plazas, plazuelas, pequeños equipamientos flexibles, estratégicamente distribuidos por la ciudad, con buena accesibilidad y con zonas verdes de proximidad.

3.2.4.5.2.2 Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- La Declaración de los derechos del niño de 1959.
- Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990, fue ratificada por España el 30 de noviembre de 1990, y vigente desde el 5 de enero de 1991.
- Carta Europea de los Derechos del Niño. Resolución A.-0172/92 (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 8 de julio de 1992).
- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.

Estatal

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

Autonómica

- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.

La Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor establece:

Artículo 22 quinquies. Regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.

“Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”.

La Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, establece en su disposición adicional décima:

“las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia”.

La Ley 6/1995 de 28 de marzo de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid regula las actuaciones administrativas en su artículo 22.

Artículo 22. Cita los planes urbanísticos y relaciona su contenido con la accesibilidad en el espacio público.

“Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velaran por:

a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.

b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro los mismos.

c) Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotara de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.

d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente.”

3.2.4.5.2.3 Objeto del documento

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de impulsar el desarrollo de los mismos para atender a la demanda de suelo industrial actual y permitir la captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento.

Se delimita el siguiente ámbito de actuación para la presente Modificación:

- Sector 109
- Sector 110

- Sector 111
- Sistema general SGVE-F “Isla de los García”
- Sistema general SGVE-G
- Sistema general SGVE-C

La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista en los sectores. Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento, artº 39, así como la adscripción de las redes externas correspondientes, artº 85.

La ordenación pormenorizada del ámbito se desarrollará a través del correspondiente Plan Parcial. El presente documento fija las determinaciones estructurantes de los sectores y las condiciones generales para su futura ordenación.

3.2.4.5.2.4 Análisis de impacto

La presente Modificación Puntual del PGOU se encuentra inscrita en un ámbito laboral muy concreto, el sector industrial y, las actividades que en él se realizan se llevan a cabo por trabajadores y trabajadoras adultos y en su horario laboral, sin interferencias familiares o infantiles.

La zona donde se ubicarán las futuras parcelas afectadas por el Modificación Puntual del PGOU se sitúa en un polígono industrial, no próximo a áreas residenciales ni comerciales, por lo que la interacción con la infancia, la adolescencia y la familia es prácticamente nula.

Se considera, por tanto, que no afecta ni directa ni indirectamente a la infancia, adolescencia y familia en relación con los sectores industriales.

Sin embargo, la presente modificación de Plan general permitirá la captación de 212.736 m2 de zonas verdes. En particular la “Isla de los García” es un espacio de un alto valor ambiental, ubicado en el entorno inmediato del Río Henares y en contacto con un barrio residencial de muy alta densidad (Polígono 43) y con infradotación de redes públicas locales.

La captación de dichos terrenos destinados a zonas verdes tienen incidencia directa en las líneas de acción 1, 2 y 3 descritas anteriormente, cuyo objetivo es lograr una ciudad más saludable e integradora en materia de infancia, adolescencia y familia.

3.2.4.5.2.5 Valoración de impacto

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: **POSITIVO**. El documento permitirá la captación de zonas verdes y su integración efectiva en la trama urbana.

El alcance normativo del documento no tiene repercusión sobre la infancia, la adolescencia y la familia, no genera discriminaciones en la materia respecto a la situación de inicial, ni contiene disposiciones referidas a la infancia, la adolescencia y la familia.

3.2.4.5.3 MEMORIA DE IMPACTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

3.2.4.5.3.1 Introducción

La accesibilidad es un problema universal. El espacio urbano debe satisfacer las necesidades de los ciudadanos, evitando toda discriminación por imposibilidad de utilización. Las personas que padecen algún problema físico, psíquico o sensorial encuentran difícil la movilidad, así como la percepción y comprensión de la información sobre el entorno.

Los problemas detectados con respecto al tema de la accesibilidad se pueden organizar en los siguientes puntos:

- Problemas estructurales. Consecuencia de no tener en cuenta la accesibilidad a la hora de configurar la ciudad.
- Problemas de diseño urbano. Derivados de no considerar la accesibilidad en los proyectos arquitectónicos y en la urbanización de la ciudad.
- Problemas de mantenimiento. Debidos a la falta de consideración de la accesibilidad en las tareas de mantenimiento y gestión del espacio urbano.
- Problemas de incumplimiento cívico y normativo por parte de la sociedad.

3.2.4.5.3.2 Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

Estatal

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social

Autonómica

- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, prevé en su artículo 34:

“3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines.”

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

“1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.”

3.2.4.5.3.3 Objeto del documento

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de impulsar el desarrollo de los mismos para atender a la demanda de suelo industrial actual y permitir la captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento.

Se delimita el siguiente ámbito de actuación para la presente Modificación:

- Sector 109
- Sector 110
- Sector 111
- Sistema general SGVE-F “Isla de los García”
- Sistema general SGVE-G
- Sistema general SGVE-C

La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista en los sectores. Se trata de una

adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento, artº 39, así como la adscripción de las redes externas correspondientes, artº 85.

La ordenación pormenorizada del ámbito se desarrollará a través del correspondiente Plan Parcial. El presente documento fija las determinaciones estructurantes de los sectores y las condiciones generales para su futura ordenación.

3.2.4.5.3.4 Análisis de impacto

Como se ha expuesto anteriormente la función del presente documento no es la de diseñar el espacio urbano, cuestión esta que será objeto de desarrollos posteriores. Lo que sí puede establecer este documento son las condiciones generales que deberán tenerse en cuenta para el futuro desarrollo del Plan Parcial y por tanto establecer como un parámetro que debe regir el futuro diseño del sector que se garantice el uso del espacio urbano en condiciones de accesibilidad universal.

3.2.4.5.3.5 Medidas y propuestas

Independientemente de su tipo o morfología, cualquier entorno urbano debería cumplir los requisitos mínimos de accesibilidad, es decir:

- Integrar el entorno urbano con los entornos arquitectónicos y de transporte, facilitando el acceso a los edificios y al transporte público.
- Minimizar los recorridos a llevar a cabo por el peatón y hacerlo siempre en las máximas condiciones de seguridad.
- Desarrollar soluciones integradas dentro del diseño arquitectónico para que los edificios sean accesibles a cualquier persona.
- Organizar claramente los diferentes circuitos para que las personas discapacitadas puedan identificarlos fácilmente.
- Dar especial atención al mobiliario urbano para que no suponga nunca un obstáculo para la deambulación.
- Mantener limpio y conservado el espacio urbano para evitar puntos de inaccesibilidad.
- Establecer un sistema de transporte público que dé continuidad a los itinerarios peatonales accesibles y que cuente con paradas y marquesinas anexas a estos.

Para integrar los usos y hacerlos accesibles a todas las personas debe existir al menos un itinerario peatonal libre de obstáculos de todo tipo. Este debe ser continuo, sin escalones, con pendientes transversales y longitudinales que permitan la circulación de forma autónoma. Las áreas de estancia de este itinerario deben ser accesibles y cumplir las necesidades de espacialidad, sin resaltes ni escalones.

Aunque muchas de las grandes ciudades presentan actualmente muchos avances en temas de accesibilidad, algunas de estas soluciones tienen un carácter parcial, pues tan solo benefician a una parte de la población, sin tener en cuenta la heterogeneidad de la población discapacitada o con problemas de accesibilidad.

Es necesario instaurar sistemas de accesibilidad para todos que incorporen soluciones diferentes para un mismo problema, de manera que se cubran los requisitos de todos los ciudadanos.

El Plan Parcial, así como el proyecto de urbanización, que se desarrollen en posteriores etapas deberán dar cumplimiento de la normativa de accesibilidad, justificando de manera expresa la aplicación de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

3.2.4.5.3.6 Valoración de impacto

Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas: **POSITIVO**, al quedar recogido en el documento referencia a normativa específica, concretando sus determinaciones en los elementos más significativos y vinculados a los impactos analizados sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

