

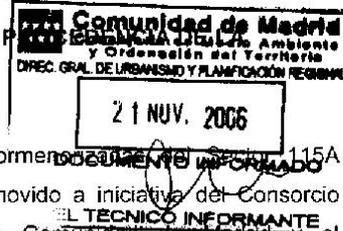
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE  
SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES  
PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115-A  
“ESPARTALES NORTE”. ALCALÁ DE HENARES**

**BD**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES NORTE. ALCALÁ DE HENARES

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE  
I MEMORIA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE  
FECHA 22/01/05  
Madrid  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA  
MODIFICACION  
(P.D.U. Resolución 19.533/05 de 6 de julio)



El Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115A "Espartales Norte" en Alcalá de Henares, fue promovido a iniciativa del Consorcio Urbanístico Espartales Norte, participado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión de 26 de julio de 2005 y publicada dicha aprobación en el BOCM de fecha 3 de octubre de 2005.

En el citado Plan de Sectorización, las manzanas RC1 a RC18 tienen, como uso característico, el residencial en vivienda colectiva, toda ella con protección pública.

Las citadas manzanas están reguladas por la Ordenanza 1: "Vivienda colectiva/residencial intensiva".

El epígrafe 2 "Condiciones de parcelación" de la citada ordenanza, dice textualmente lo siguiente: "las manzanas RC1 a RC 18 se consideran indivisibles y deberá desarrollarse cada una en promoción única, en una sola fase y en base a un proyecto unitario".

Tras la aprobación del Plan de Sectorización, el Consorcio Urbanístico "Espartales Norte" está procediendo a tramitar los proyectos de expropiación, urbanización y parcelación correspondientes al Sector 115A y como consecuencia de la aprobación de los mismos y como beneficiario de la expropiación pasará a ser titular de los suelos incluidos en el Sector. De estos suelos, va a proceder a la enajenación mediante concurso de los destinados a vivienda con protección pública, que están constituidos por las manzanas RC1 a RC18.

Es intención del Consorcio Urbanístico, dada la gran demanda existente, que el número de adjudicatarios de estos suelos sea el mayor posible. Para ello y puesto que determinadas manzanas de las anteriormente citadas tienen una gran edificabilidad y un gran número de viviendas fijado por el Plan de Sectorización, quiere, mediante el Proyecto de Parcelación, proceder a la división de las mismas y de esta manera aumentar el número de lotes de suelo a enajenar mediante concurso.

BD

Para ello promueve la presente "Modificación Puntual nº 1" cuyo objeto es permitir la parcelación de determinadas manzanas destinadas a vivienda colectiva con protección pública, y fijar las condiciones que deben cumplir las parcelas resultantes.

## **2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**

Por lo tanto la presente "Modificación Puntual nº 1" modifica el epígrafe. 2 "Condiciones de Parcelación" de la Ordenanza nº 1 Viviendas Colectiva/Residencial intensiva del Título IX del documento nº 2 "Normas Urbanísticas" del Plan de Sectorización aprobado y lo hace en el sentido de permitir la parcelación en determinadas condiciones de las manzanas RC5, RC6, RC7, RC8, RC9, RC10, RC11, RC12 y RC13. Así mismo modifica los epígrafes: 5 "tamaño y forma de las parcelas"; 6: "posición de la edificación en la parcela"; 7: "altura de la edificación y pendiente de la cubierta"; 8: "edificabilidad y número de viviendas", para especificar como se aplican sus determinaciones a las parcelas resultantes de la parcelación si las hubiere y se añade el 9: "condiciones particulares de las manzanas parceladas", para especificar la regulación de los espacios libres privados y el adosamiento entre edificios.

La modificación del Plan de Sectorización propuesta se refiere exclusivamente a los aspectos puntuales reseñados y debe considerarse un mero ajuste derivado del desarrollo de la actuación.

## **3.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación afecta al epígrafe 2 "Condiciones de Parcelación"; 5 "tamaño y forma de las parcelas"; 6: "posición de la edificación en la parcela"; 7: "altura de la edificación y pendiente de la cubierta"; y 8: "edificabilidad y número de viviendas" de la Ordenanza 1 "VIVIENDA COLECTIVA/RESIDENCIAL INTENSIVA" del Capítulo 2 "ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA" del Título IX "ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN HOMOGÉNEA" del documento nº 2 "NORMAS URBANÍSTICAS" del Plan de Sectorización aprobado definitivamente y los sustituye por los que se proponen en el apartado II NORMATIVA Y ORDENANZAS del presente documento.

No se ve alterado, anulado o modificado ningún otro punto del documento nº 2 "NORMAS URBANÍSTICAS" del Plan de Sectorización aprobado, ni ningún otro

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES NORTE. ALCALÁ DE HENARES**

documento (Memoria, Planos, Estudio Económico y Programa y Anejos A a G) del Plan de Sectorización aprobado definitivamente.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL  
ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE  
MADRID, DE 23 DE JULIO DE 2005  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)

