

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA ENAJENACIÓN POR EL “CONSORCIO URBANÍSTICO ESPARTALES NORTE” DE LOS SOLARES DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO RC-3 VPPL Y RC-15 VPPAOC DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 115 A, ESPARTALES NORTE, DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID), EXPEDIENTE EN-1/2019

INDICE

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES.....	2
Cláusula 1.- Objeto y justificación	2
Cláusula 2.- Régimen jurídico y jurisdiccional	2
Cláusula 3.- Partes en el contrato	4
Cláusula 4.- Presentación de documentación; notificaciones	5
CAPÍTULO II - ELEMENTOS DEL CONTRATO.....	7
Cláusula 5.- Naturaleza del negocio y lotes	7
Cláusula 6.- Valor de tasación, tipo de licitación y precio	9
Cláusula 7.- Plazo de ejecución	10
CAPÍTULO III - ADJUDICACIÓN.....	11
Cláusula 8.- Procedimiento y forma	11
Cláusula 9.- Garantías	13
Cláusula 10.- Convocatoria	14
Cláusula 11.- Presentación de proposiciones.....	15
Cláusula 12.- Contenido de las proposiciones.....	16
Cláusula 13.- Propuesta de adjudicación	20
Cláusula 14.- Adjudicación.....	21
Cláusula 15.- Formalización	22
CAPÍTULO IV - OBLIGACIONES DE LAS PARTES	22
Cláusula 16.- Obligaciones del consorcio.....	22
Cláusula 17.- Obligaciones del adquirente.....	23
Cláusula 18.- Incumplimiento y resolución	26
Cláusula 19.- Deber de confidencialidad	28
ANEXO I: Información registral, catastral y urbanística.....	29
ANEXO II: Modelo de aval	106
ANEXO III: Modelo de certificado de seguro de caución.....	107
ANEXO IV: Modelo de declaración de aptitud para contratar	108
ANEXO V: Modelo de declaración de agrupación de licitadores	109
ANEXO VI: Modelo de declaración de oposición a la consulta de datos	110
ANEXO VII: Modelo de oferta técnica	111
ANEXO VIII: Modelo de oferta económica.....	112

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Cláusula 1.- Objeto y justificación

El contrato tiene por objeto la venta en dos lotes por parte del “Consortio Urbanístico Espartales Norte”, de los solares de uso residencial colectivo RC-3 y RC-15 resultantes del proyecto de reparcelación del ámbito del sector 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid), en las condiciones jurídicas, técnicas y económicas establecidas en este pliego.

Entre las funciones que conforme a los estatutos corresponden al consorcio vendedor para el cumplimiento de sus fines, se encuentra llevar a cabo las obras de infraestructura urbanística del sector, tal como se dispone en el apartado d) artículo 5.2 de los estatutos, así como realizar todas las actividades que conciernan a la preparación de suelo y la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad, conforme al apartado g); igualmente le compete, tras la ejecución de la urbanización, disponer del suelo resultante enajenando el que corresponda, según se dispone en el apartado h). Una vez llevadas a cabo tales actuaciones previas de urbanización e inscripción registral por parte del consorcio, el Consejo de Administración del consorcio acordó en su reunión de 17 de diciembre de 2019 el inicio del expediente de enajenación de los terrenos. En consecuencia, los fines perseguidos con la enajenación son facilitar el cumplimiento de los fines estatutarios del consorcio mediante la enajenación de suelo edificable resultante tras la urbanización del sector 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, impulsando el desarrollo económico del ámbito y promoviendo, asimismo, actividades compatibles con un desarrollo sostenible; a este respecto en la determinación de los criterios de adjudicación del contrato se incorporan consideraciones medioambientales y criterios de sostenibilidad que atienden también a políticas públicas en vigor de los entes consorciados. A su vez, la enajenación de los terrenos ha de permitir la obtención de ingresos que tendrán la finalidad de cumplir con las obligaciones económicas del consorcio, todo ello sin perjuicio de la salvaguarda de las funciones de ejecución del planeamiento urbanístico que le competen.

Cláusula 2.- Régimen jurídico y jurisdiccional

2.1 El contrato se regirá por las condiciones establecidas en este pliego y en el correspondiente documento de formalización del contrato, que no podrá incluir cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

El adquirente quedará específicamente obligado al cumplimiento exacto en tiempo y forma de las obligaciones y deberes urbanísticos que resulten exigibles de los titulares de los bienes objeto de enajenación en tanto que no se implante en ellos algún uso previsto o permitido por el planeamiento urbanístico.

El presente pliego se entiende redactado con estricta sujeción a la normativa de aplicación, así como a los estatutos del consorcio; en los supuestos de contradicción entre condiciones contractuales y normas imperativas aplicables, se estará a estas.

La participación en la licitación del contrato implica la aceptación incondicionada del régimen jurídico establecido en este pliego.

2.2 El contrato tiene la naturaleza de negocio jurídico patrimonial oneroso de compraventa de bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio del consorcio urbanístico vendedor. Consecuentemente, se trata de un contrato privado de la Administración sometido a la legislación patrimonial y, específicamente, a las normas de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), especialmente las relativas al régimen de los bienes objeto de enajenación y la propia enajenación por parte de los consorcios urbanísticos; a las disposiciones de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (en adelante, LPCM), especialmente las relativas a los bienes de dominio privado de la Administración y su enajenación; y a las normas que resulten aplicables, bien a título de bases o normas de aplicación directa, bien, en su caso, a título de aplicación supletoria, de entre las contenidas en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP), y su Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (en adelante RGLPAP).

El contrato está excluido del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) en los términos de sus artículos 4 y 9.2, aplicándose los principios de esta ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 110.1 de la LPAP, en lo no previsto en este pliego ni en la normativa urbanística o patrimonial, el contrato se registrará, por lo que se refiere a su preparación y adjudicación, por la LCSP y, en cuanto no se oponga a esta, por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (en adelante, RGLCAP), y el Reglamento General de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto del Consejo de Gobierno 49/2003, de 3 de abril, y sus normas complementarias. Igualmente, en lo no previsto en este pliego ni en la normativa urbanística o patrimonial, el contrato se registrará, por lo que se refiere a sus efectos y extinción, por el Código Civil y restantes normas de derecho privado que resulten aplicables.

Todo ello sin perjuicio de la normativa administrativa general y de pertinente aplicación.

2.3 Conforme a lo dispuesto en el artículo 110.3 de la LPAP, las cuestiones litigiosas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del contrato serán sometidas a los tribunales competentes de la jurisdicción Civil con sede en Madrid, sin perjuicio de la competencia de la jurisdicción Contencioso-Administrativa, del fuero de Madrid, respecto de la preparación y adjudicación del contrato y demás actos sometidos al Derecho Administrativo.

A tal efecto, se entiende que las partes en el contrato renuncian a cualquier otro fuero o domicilio y se someten a la competencia territorial de los tribunales de Madrid.

Cláusula 3.- Partes en el contrato

3.1 Consorcio vendedor: órganos

El Consorcio Urbanístico Espartales Norte ostenta la condición de entidad de derecho público integrante del sector público institucional dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, de las previstas en el artículo 2.2.a) de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y goza de la consideración de Administración pública conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del mismo artículo. Está constituido por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

El código del consorcio vendedor en la clasificación estadística de unidades institucionales a efectos de la contabilidad nacional conforme al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC 2010), es el siguiente: S.1312 (unidad institucional pública del sector de las administraciones públicas, subsector administración regional).

Será órgano competente para la enajenación el Consejo de Administración del consorcio, en ejercicio de la facultad de llevar a cabo los actos de enajenación y adjudicación de cualquier clase de bienes y derechos que se le atribuye en el artículo 8.2.j) de los estatutos, conforme a lo dispuesto en el artículo 135.2 de la LPAP. Será competente para la formalización del contrato el Presidente del Consejo y del Consorcio, en ejercicio de la facultad de representación legal en el otorgamiento de documentos que se le atribuye en el artículo 13.1.b) de los estatutos, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.1 de la LPCM.

En el supuesto de que el consorcio se extinguiese antes del cumplimiento de la condición resolutoria o de la acreditación de que esta no tendrá lugar, se entenderá por parte vendedora el ente consorciado que, conforme a la liquidación del consorcio, se subrogue en los derechos y obligaciones derivados del contrato.

3.2 Adquirente: aptitud para contratar

Podrán optar a la adjudicación del contrato cualesquiera personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o agrupadas en cualquier forma permitida por el ordenamiento, siempre que todas ellas tengan la capacidad de obrar requerida en el artículo 1457 del Código Civil, no se encuentren incursas en prohibición para adquirir bienes de la Administración y acrediten la solvencia exigida en la cláusula 8.

No podrán tomar parte en la licitación las personas en quienes concurren las circunstancias a que se refiere el artículo 1459 del Código Civil, ni tampoco aquellas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la normativa concursal, así como las que incurriesen en los supuestos previstos en la normativa de incompatibilidades o tuviesen deudas en período ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid o el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, salvo que estuvieran debidamente garantizadas, conforme a lo establecido en el artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid. Deberán estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y,

asimismo, con la Seguridad Social.

Se permite la presentación de ofertas conjuntas en agrupación de licitadores, en cualquier forma permitida por el ordenamiento. Llegado el caso, el contrato se adjudicará en proindiviso a las personas partícipes en la agrupación conforme al reparto de cuotas que previamente hubiesen expresado por unanimidad o, en otro caso, sin expresión de cuotas; no obstante, todos los partícipes quedarán obligados solidariamente, considerándose indivisibles los derechos y obligaciones que deriven del contrato, a cuyo efecto deberán firmar documento de compromiso y designar representante con poder bastante para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones que todos y cada uno de ellos pudieran ostentar frente al consorcio por razón del contrato. Todo ello sin perjuicio del régimen normativo establecido, en su caso, para la agrupación de que se trate.

En el supuesto de que tras el inicio del procedimiento de licitación y antes del cumplimiento de la condición resolutoria o de la acreditación de que esta no tendrá lugar, se produjese la extinción de la personalidad jurídica de un licitador, adjudicatario o adquirente por fusión, escisión o transmisión de empresa o rama de actividad, le sucederá en su posición en la contratación la entidad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente de la empresa o rama de actividad, siempre que reúna las condiciones de aptitud para contratar que se exigen en el pliego; si la entidad no reuniese las condiciones necesarias no se producirá la subrogación, considerándose a todos los efectos como un supuesto de retirada de la proposición, renuncia a la adjudicación o rescisión del contrato por culpa del licitador, adjudicatario o adquirente.

Cláusula 4.- Presentación de documentación; notificaciones

4.1 Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración a tenor de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), deberán utilizar medios electrónicos para la presentación de cualesquiera alegaciones y documentos. Específicamente, deberán presentar sus proposiciones a la licitación del contrato utilizando el sistema de licitación electrónica disponible en el perfil de contratante del órgano competente para la enajenación.

Las personas que no estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración, podrán presentar cualesquiera alegaciones y documentos, así como sus proposiciones a la licitación del contrato, en la Oficina de Asistencia en Materia de Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, sita en la calle Alcalá nº 16 de Madrid (CP 28014) en horario de 9 a 14 horas, indicando como destinatario la Dirección General de Suelo; también podrán hacerlo por los restantes cauces previstos en el artículo 16.4 de la LPACAP.

Cualesquiera personas que tengan la condición de interesadas en el procedimiento, podrán, mientras que este se encuentre en tramitación, presentar alegaciones y aportar documentos al correspondiente expediente, accediendo al enlace “Registro electrónico” de la sede electrónica de la Comunidad de Madrid (URL:

<https://comunidad.madrid/servicios/administracion-electronica-punto-acceso-general>). Asimismo, podrán presentar alegaciones y documentos utilizando los formularios accesibles por el mismo medio.

En la presentación electrónica de proposiciones y cualesquiera otras alegaciones y documentos, las personas interesadas deberán aportar los documentos en formato electrónico, autenticados mediante firma electrónica utilizando uno de los certificados reconocidos incluidos en la Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación (TSL) establecidos en España, publicada en la sede electrónica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (URL: <https://sede.minetur.gob.es/Prestadores>), que no esté vencido, suspendido ni revocado. Si no dispusieran de los documentos en dicho formato porque hubieran sido emitidos originalmente en soporte de papel, aportarán copias digitalizadas de los mismos, las cuales tendrán eficacia exclusivamente en el ámbito de la actividad contractual del consorcio.

Las proposiciones y cualesquiera otras alegaciones y documentos deberán estar redactados en lengua castellana, salvo que se acompañen de su traducción oficial al castellano.

4.2 La notificación a cualesquiera interesados de los actos referentes a identidad de los miembros de la mesa de licitación, aclaraciones al pliego, defectos u omisiones subsanables de la documentación presentada, licitadores admitidos y excluidos de la licitación, ofertas con valores anormales y documentación acreditativa de los criterios de desempate, se realizará mediante publicación en el tablón de anuncios electrónico del perfil de contratante del órgano competente para la enajenación.

La práctica de las restantes notificaciones del procedimiento se realizará mediante el servicio de Notificaciones Telemáticas de la Comunidad de Madrid, accesible en el enlace “Carpeta ciudadana” de la sede electrónica de la Comunidad de Madrid (URL: <https://comunidad.madrid/servicios/administracion-electronica-punto-acceso-general>), para lo cual el interesado o su representante deberán estar dados de alta en dicho servicio. No obstante, si se hubieran presentado a la licitación personas que no estuvieran obligadas a relacionarse por medios electrónicos con la Administración y eligieran comunicarse por medios no electrónicos, la práctica de las restantes notificaciones del procedimiento dirigidas a ellas se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la LPACAP, sin perjuicio de su derecho de modificar en cualquier momento el medio elegido.

4.3 Se podrá acceder al perfil de contratante del órgano competente para la enajenación, a los efectos previstos en las cláusulas 3, 10, 11, 12, 13 y ésta, a través del portal de internet de la Comunidad de Madrid para contratación pública (URL: <http://www.madrid.org/contratospublicos>).

Se podrá acceder al portal de internet del consorcio, a los efectos previstos en la cláusula 3, a través del portal de internet de la Comunidad de Madrid para consorcios urbanísticos (URL: <https://www.comunidad.madrid/etiquetas/consorcios-urbanisticos>).

CAPÍTULO II - ELEMENTOS DEL CONTRATO

Cláusula 5.- Naturaleza del negocio y lotes

5.1. El negocio jurídico del contrato es la compraventa de terrenos con transmisión instantánea de dominio. No obstante, la adquisición implica conforme a la ley para quien sea en cada momento el propietario de los terrenos, unos deberes específicos de ejecución del planeamiento urbanístico que le vinculan hasta que se implante en ellos algún uso previsto o permitido por el mismo. Por tal motivo, considerando que el cumplimiento de esos deberes urbanísticos es esencial para la satisfacción del interés del consorcio en la compraventa, y con la finalidad de garantizar el cumplimiento exacto del planeamiento urbanístico, la urbanización y el destino de los terrenos a que le obliga el artículo 76.4.c) de la LSCM, se sujeta la enajenación a la condición resolutoria de la efectiva implantación del uso urbanístico, con independencia de quien sea en cada momento el propietario, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.4 de la LSCM.

El código de la unidad territorial de ubicación de los terrenos en la nomenclatura estadística común de unidades territoriales en la Unión Europea (NUTS) es el siguiente: nivel 1 ES3 (Comunidad de Madrid), nivel 2 ES30 (ídem), nivel 3 ES300 (Madrid).

El código del negocio en la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009) es el siguiente: sección L (actividades inmobiliarias) división 68 (ídem), grupo 681 (compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia), clase 6810 (ídem).

El código del negocio en la nomenclatura estadística de actividades económicas en la Unión Europea (NACE Rev. 2) es el siguiente: sección L (actividades inmobiliarias) división 68 (ídem), grupo 681 (compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia), clase 6810 (ídem).

El código del negocio en la clasificación estadística de productos por actividades en la Unión Europea (CPA) es el siguiente: sección L (servicios inmobiliarios), división 68 (ídem), grupo 681 (servicios de compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia), clase 6810 (ídem), categoría 68101 (ídem), subcategoría 681015 (servicios de compraventa de terrenos [no] residenciales desocupados); en relación con este código, cabe observar una errata en la publicación oficial en español del Reglamento (CE) 451/2008, de 23 de abril de 2008, errata que no se da en la publicación en los idiomas de trabajo inglés y francés y ha de ser salvada por vía interpretativa para evitar duplicidad con la subcategoría 681013.

El código del negocio en el vocabulario común de contratos públicos en la Unión Europea (CPV) es el siguiente: división 70 (servicios inmobiliarios), grupo 701 (servicios inmobiliarios relacionados con bienes raíces propios), clase 7012 (compraventa de bienes raíces), categoría 70122 (servicios de compra o venta de terrenos), subcategoría 701221 (servicios de venta de terrenos), ítem 70122110-6 (servicios de venta de terrenos desocupados).

5.2. Los terrenos a enajenar pertenecen al Consorcio Urbanístico Espartales Norte por adjudicación en el proyecto de reparcelación del sector 115A, “Espartales Norte”, y figuran inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad nº 5 de Alcalá de Henares (Madrid).

Cada terreno deberá ser destinado a su edificación, entendiendo por tal la realización en tiempo y forma de los procesos de ejecución del planeamiento urbanístico que proceda en cada caso de entre los siguientes a que se refiere el artículo 71.2 de la LSCM:

- a) La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.
- b) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.
- c) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

La edificación de los terrenos se realizará mediante el ejercicio de la facultad propia de la actividad de ejecución del planeamiento que corresponde al titular del derecho de propiedad relativa a la gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación a que se refiere el artículo 6.1.c) de la LSCM, y se llevará a cabo al servicio de los fines y con respeto de los principios de la actividad urbanística que sean de aplicación de entre los que se establecen en el artículo 3 de la misma ley y, en particular, llevando a cabo oportunamente cada uno de los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento y a destinar efectivamente los terrenos a los usos previstos o permitidos, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2.c), 6.4, 71.1 y 72.2 de la LSCM.

Las características urbanísticas de los terrenos se reseñan en el plan parcial, en el proyecto de reparcelación y en los demás documentos de planeamiento, en los que se recogen la edificabilidad y los usos permitidos. Los terrenos están sujetos a las condiciones urbanísticas del plan de sectorización del sector 115A, “Espartales Norte”, aprobado por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid mediante Orden de 30 de agosto de 2005. El consorcio ha ejecutado la urbanización general del conjunto del área, de acuerdo con los criterios del proyecto de urbanización y los conciertos con las empresas de suministros de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; entre estos criterios constan las dotaciones que se asignan a cada uno de los terrenos (en función de sus superficies) para cada uno de los mencionados servicios.

En el anexo I del pliego se incluyen para cada terreno, a efectos informativos, las respectivas notas simples del Registro de la Propiedad y fichas urbanísticas, además de plano de situación y referencia de la normativa urbanística.

5.3. Quienes opten a la enajenación podrán hacerlo indistintamente por uno o los dos lotes en el contrato que se indican a continuación.

Lote 1: Solar RC-3

Descripción: solar urbano denominado RC-3, ubicado en el Sector 115A, “Espartales Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid).

Linderos: al Norte, en línea recta de 112,18 metros, con la calle 8; al Este, en línea recta de 34,35 metros, con la calle 25; al Sureste, en línea recta de 12,52 metros, con

glorieta 2; al Sur, en línea recta de 103,32 metros, con la calle 10; al Oeste, en línea recta de 43,20 metros, con la calle 24.

Superficie: cuatro mil ochocientos seis metros cuadrados y ochenta y dos decímetros cuadrados (4.806,82 m²).

Edificabilidad máxima: 17.864 m² (residencial 16.960 m², comercial 904 m²).

Ocupación máxima: 2.489,46 m².

Uso característico: residencial colectivo.

Ordenanza: vivienda colectiva / residencial intensiva; tipología: VPPL; número máximo de viviendas: 161.

Referencia catastral: 9349201VK6894N0001BW.

Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de Alcalá de Henares, tomo 4.254, libro 712, folio 44, finca nº 49.997, código registral único 28152001072596.

Cargas: libre de cargas.

Lote 2: Solar RC-15

Descripción: solar urbano denominado RC-15, ubicado en el Sector 115A, “Espartales Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid).

Linderos: al Norte, en línea recta de 115,40 metros, con la calle 12; al Este, en línea recta de 30,00 metros, con la calle 22; al Sur, en línea recta de 115,40 metros, con la calle 17; al Oeste, en línea recta de 30,00 metros, con la calle 20-1A.

Superficie: tres mil cuatrocientos sesenta y dos metros cuadrados (3.462,00 m²).

Edificabilidad máxima: 9.390 m² (residencial 9.390 m², comercial 0 m²).

Ocupación máxima: 1.730,98 m².

Uso característico: residencial colectivo.

Ordenanza: vivienda colectiva / residencial intensiva; tipología: VPPAOC; número máximo de viviendas: 156.

Referencia catastral: 8847301VK6884N0001UZ.

Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de Alcalá de Henares, tomo 4.254, libro 712, folio 63, finca nº 50.016, código registral único 28152001072763.

Cargas: libre de cargas.

Cláusula 6.- Valor de tasación, tipo de licitación y precio

6.1. Constituye el valor de tasación de los terrenos el valor sin cómputo de impuestos que para cada uno de ellos se determina en el informe técnico de tasación de 21 de noviembre de 2019 que se incluye en el expediente, el cual fue emitido conforme a lo

dispuesto en el artículo 114.1 de la LPAP y la disposición adicional octava del RGLPAP, y fue aprobado por el órgano competente para la enajenación el 17 de diciembre de 2019 de conformidad con el artículo 114.3 de la LPAP.

6.2. A tenor de lo dispuesto en el artículo 97.3.b) del RGLPAP, el tipo de licitación del contrato coincide con el valor de tasación de los terrenos, excluidos tributos, exacciones o cualesquiera otras cantidades que, de acuerdo con lo previsto en el pliego y la normativa de aplicación, corresponda satisfacer al adjudicatario, y sin perjuicio de que las ofertas de los licitadores hayan de incluir, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que proceda, en las cuantías que para cada lote se indica a continuación:

Lote 1: Solar RC-3: El tipo de licitación es de nueve millones setecientos diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y cuatro euros con sesenta y cuatro céntimos (9.719.454,64 €); el IVA al 21% asciende a dos millones cuarenta y un mil ochenta y cinco euros con cuarenta y siete céntimos (2.041.085,47 €); la suma de ambos conceptos hace un total de once millones setecientos sesenta mil quinientos cuarenta euros con once céntimos (11.760.540,11 €).

Lote 2: Solar RC-15: El tipo de licitación es de tres millones novecientos trece mil cuatrocientos setenta euros con treinta céntimos (3.913.470,30 €); el IVA al 21% asciende a ochocientos veintidós mil ochocientos veintiocho euros con setenta y seis céntimos (821.828,76 €); la suma de ambos conceptos hace un total de cuatro millones setecientos treinta y cinco mil doscientos noventa y nueve euros con seis céntimos (4.735.299,06 €).

6.3. El precio de venta será el precio cerrado, expresado en euros, que resulte de la adjudicación del contrato, y deberá incluir como partida independiente el Impuesto sobre el Valor Añadido que legalmente corresponda; si se produjera algún cambio en el tipo de este impuesto, se aplicará el que legalmente se establezca.

El pago del precio de venta se realizará conforme a lo establecido en la cláusula 17.

Cláusula 7.- Plazo de ejecución

Sin perjuicio de la aplicación de este pliego a licitadores y adjudicatarios en lo que resulte procedente, el contrato surtirá efectos desde su formalización, que tendrá lugar mediante otorgamiento de escritura pública de compraventa de los terrenos en las condiciones establecidas en la cláusula 15.

El cumplimiento de la condición resolutoria prevista en la cláusula 18, que vendrá determinado por la emisión conforme al artículo 151 de la LSCM del título habilitante de naturaleza urbanística que legitime el lícito ejercicio de la actividad correspondiente al uso previsto o permitido por el planeamiento urbanístico que se implante en los terrenos, consolidará la plena adquisición del dominio sobre estos.

CAPÍTULO III - ADJUDICACIÓN

Cláusula 8.- Procedimiento y forma

8.1. La enajenación se llevará a cabo mediante concurso por procedimiento abierto, que se tramitará por medios electrónicos conforme a lo establecido en el presente capítulo del pliego.

La admisión de proposiciones se llevará a cabo en función de la efectiva disposición por parte de quien opte a la enajenación, de la solvencia que, en términos de solvencia económica y dedicación profesional, sea necesaria para hacer frente a las obligaciones que deba asumir conforme a este pliego, las cuales, teniendo en cuenta la finalidad de la enajenación que se expresa en la cláusula 1, comprenden tanto el ámbito del negocio jurídico de compraventa, cuanto las obligaciones vinculadas al cumplimiento de los deberes de ejecución del planeamiento urbanístico mencionados en la cláusula 5, que se establecen en la cláusula 17.

Por ello, la solvencia económica exigida consistirá en la disposición hasta la formalización del contrato, de un seguro de responsabilidad civil que cubra la indemnización de los daños que pudiera sufrir el consorcio y de los que deba responder el licitador o adjudicatario, hasta un importe no inferior al valor de tasación expresado en la cláusula 6 para el lote o los lotes por los que opte, o alternatively la generación en alguno de los tres últimos ejercicios de un volumen anual de negocios que supere el resultado de multiplicar el valor de tasación correspondiente al lote o los lotes por los que opte, por la magnitud 1,5 (un entero y cinco décimas).

Del mismo modo, la dedicación profesional exigida consistirá en haber concluido con éxito la promoción, sea en suelo propio o ajeno, de un número de viviendas de protección pública en los últimos cinco años que supere el resultado de multiplicar el número máximo de viviendas correspondiente al lote o los lotes por los que opte, por la magnitud 3 (tres enteros).

En el caso de que optare a la enajenación una agrupación de licitadores, para la determinación de la solvencia se atenderá a las características acumuladas de cada partícipe.

En el supuesto de que un licitador se apoye para integrar su solvencia económica en las capacidades de otra persona, ésta quedará obligada a responder solidariamente con el licitador del exacto cumplimiento del contrato, a cuyo efecto habrá de aportar la correspondiente declaración de compromiso.

8.2. La forma de adjudicación del contrato será el concurso, en el que, considerando la finalidad de la enajenación que se expresa en la cláusula 1, se aplicarán dos criterios de adjudicación de valoración automática, la suma de los cuales podrá llegar a un total de cien puntos, conforme a la siguiente distribución:

<u>Número</u>	<u>Descripción del criterio</u>	<u>Ponderación</u>
1	Oferta económica	90 puntos
2	Oferta técnica	10 puntos

<u>Número</u>	<u>Descripción del criterio</u>	<u>Ponderación</u>
	(eficiencia energética:	7 puntos)
	(plazo de ejecución:	3 puntos)
	TOTAL:	100 puntos

1. La oferta económica se valorará atribuyendo 90 puntos a la propuesta cuyo importe económico sea más alto y asignando al resto de propuestas una puntuación con redondeo a dos decimales, que será proporcional al importe de esa oferta más alta, según la siguiente fórmula: $POV = 90 \times (Ov/Om)$, siendo:

POV: puntuación con dos decimales de la oferta que se valora.

Ov: precio en céntimos de euro de la oferta que se valora.

Om: precio en céntimos de euro de la oferta más elevada.

2. La oferta técnica se valorará hasta un máximo de 10 puntos en función de los compromisos voluntariamente asumidos respecto de las variables de eficiencia energética de la edificación y plazo de ejecución de las obras de edificación de los terrenos. Los compromisos serán valorados conforme a la distribución que se indica a continuación. A falta de compromiso efectivo respecto de una variable, se atribuirán 0 puntos a la propuesta en la variable de que se trate.

2.1. Eficiencia energética: se atribuirán hasta 7 puntos en función del compromiso formal por parte del licitador, de obtener una determinada calificación de eficiencia energética para los edificios que se construyan en la edificación de los terrenos, o las partes de los mismos que proceda, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Se valorará aplicando el siguiente baremo:

- calificación energética A: 7 puntos.
- calificación energética B: 4 puntos.
- calificación energética C: 1 punto.
- calificación energética distinta de las anteriores: 0 puntos.

2.2. Plazo de ejecución: se atribuirán hasta 3 puntos en función del compromiso formal por parte del licitador, de completar la edificación de los terrenos en un plazo determinado computado en meses con aproximación de un decimal con los redondeos al alza o a la baja que proceda considerando los meses como de treinta días, siendo el día inicial la fecha de emisión de la licencia municipal o declaración responsable urbanística que habilite para iniciar la primera de las obras de edificación de los terrenos, y el día final la fecha de emisión del certificado final de la última de las obras de edificación; a tal efecto, el mencionado título habilitante del inicio de la primera de las obras habrá de ser solicitado o emitido, según el caso, dentro de los seis (6) meses siguientes a la formalización del contrato, iniciándose en caso contrario a la conclusión de dicho

lapso el cómputo del plazo de ejecución de la obras, como si el título hubiese sido efectivamente emitido. Se valorará atribuyendo 3 puntos a la propuesta cuyo plazo de ejecución de obras sea inferior a dieciocho (18) meses y 0 puntos a la propuesta cuyo plazo de ejecución sea superior a treinta y seis (36) meses, y asignando al resto de propuestas una puntuación con redondeo a dos decimales, que será proporcional al plazo ofertado en cada una, según la siguiente fórmula: $POV = (36 - Ov) / 6$, siendo:

POV: puntuación con dos decimales de la oferta que se valora.

Ov: plazo de ejecución en meses con un decimal de la oferta que se valora.

En el caso de que se produzca un empate en la puntuación total de dos o más proposiciones, la propuesta recaerá en el licitador que haya presentado la proposición que tuviera preferencia conforme a los supuestos de hechos establecidos en cada uno de los apartados del artículo 147.1 de la LCSP, los cuales se aplicarán uno a uno por su orden, de modo que solo se aplicará el siguiente si persiste el empate tras la aplicación del anterior. Si con esta regla no se hubiese podido dirimir el empate, la propuesta recaerá en el licitador que haya obtenido mayor puntuación en cada uno de los criterios de adjudicación establecidos en esta cláusula individualmente considerado, los cuales asimismo se aplicarán uno a uno por su orden, de modo que solo se aplicará el siguiente si continúa el empate tras la aplicación del anterior. Si tras ello persistiese el empate, se aplicarán las reglas previstas en el artículo 147.2 de la LCSP.

Cláusula 9.- Garantías

9.1. Para tomar parte en el procedimiento, quienes opten a la enajenación deberán constituir en favor del consorcio, o de quien le suceda conforme a la cláusula 3 para el supuesto de que el consorcio se extinguiere, una garantía de licitación de importe equivalente al uno por ciento (1%) del valor de tasación expresado en la cláusula 6 para el lote o los lotes por los que presenten oferta. Esta garantía responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y de la proposición del adjudicatario hasta el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. La garantía constituida en efectivo o cheque por el adjudicatario se aplicará al pago del precio de venta.

Para adquirir la condición de adjudicatario, quien haya sido propuesto como tal deberá constituir en favor del consorcio, o de quien le suceda conforme a la cláusula 3 para el supuesto de que el consorcio se extinguiere, una garantía de cumplimiento del contrato de importe equivalente al diez por ciento (10%) del precio del contrato, IVA excluido. Esta garantía responderá del cumplimiento de las obligaciones del adquirente y, en su caso, de los requerimientos técnicos a que se hubiera comprometido el licitador en la oferta seleccionada que haya servido de base para la adjudicación del contrato.

Si quienes opten a la enajenación lo hacen en agrupación de licitadores, las garantías podrán constituirse indistintamente por uno o varios de los partícipes, siempre que la garantía de que se trate alcance la cuantía exigida y tenga carácter conjunto y solidario respecto de todas y cada una de las personas que concurran a la oferta.

9.2. Las garantías podrán constituirse en cualquier modalidad de las previstas en el artículo 108.1 de la LCSP, y también mediante cheque conformado o cheque bancario, conforme a lo dispuesto en el artículo 137.6 de la LPAP.

Las garantías que se constituyan en efectivo, valores o cheque se acreditarán mediante el correspondiente resguardo de depósito en la Tesorería General de la Comunidad de Madrid, conforme a lo dispuesto en la Resolución de 7 de marzo de 2003, del Director General de Política Financiera y Tesorería, por la que se aprueba la aplicación informática “Caja de Depósitos”, se aprueban instrucciones a los centros gestores y se ordena la publicación de los impresos normalizados para la constitución de depósitos y garantías.

Las garantías que se constituyan en la modalidad de aval, deberán cumplir los requisitos recogidos en la Orden de 2 de abril de 2004, de la Consejería de Hacienda, por la que se regula el funcionamiento del Registro informático de apoderados de entidades de crédito, sociedades de garantía recíproca y entidades aseguradoras que presten garantías ante la Comunidad de Madrid, y se acreditarán mediante compromiso del avalista emitido conforme al modelo del anexo II.

Las garantías que se constituyan en la modalidad de contrato de seguro de caución, se acreditarán mediante compromiso del asegurador emitido conforme al modelo del anexo III.

Las garantías que se constituyan en la modalidad de cheque conformado o cheque bancario deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 7 de la Orden de la Consejería de Hacienda de 18 de febrero de 2005, por la que se regulan los medios de pago en la gestión de la Tesorería General de la Comunidad de Madrid, y se instrumentarán mediante cheque nominativo conformado o extendido, respectivamente, por entidad de crédito domiciliada en España e inscrita en los Registros Oficiales de Entidades de Crédito del Banco de España, a favor del consorcio.

Cláusula 10.- Convocatoria

La licitación será convocada mediante anuncio que se publicará gratuitamente en el perfil de contratante del órgano competente para la enajenación y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y se remitirá al Ayuntamiento de Alcalá de Henares para su exhibición en el tablón de anuncios, conforme a lo dispuesto en el artículo 138.3 de la LPAP. El consorcio podrá además utilizar otros medios de publicidad, atendida la naturaleza y características de los terrenos.

El portal de internet donde se publique la licitación ofrecerá a los interesados la información necesaria relativa a la forma y plazo de presentación de proposiciones y específicamente de la fecha de terminación del plazo de presentación, y facilitará acceso al presente pliego de condiciones particulares y la documentación complementaria, así como a la presentación de ofertas por el sistema de licitación electrónica.

Los interesados podrán solicitar información adicional a la que se facilite en el perfil de contratante del órgano competente para la enajenación, en los términos y a los efectos previstos en el artículo 138.3 de la LCSP. Cuando lo solicitado sean aclaraciones a lo establecido en el pliego o la documentación complementaria, las respuestas tendrán

carácter vinculante y se harán públicas en el mismo portal de internet.

Para solicitar información adicional, e igualmente para poder visitar los terrenos, los interesados podrán ponerse en contacto con la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Alcalá nº 16 de Madrid (e-mail: division.consorcios@madrid.org).

Cláusula 11.- Presentación de proposiciones

11.1 La presentación de proposiciones se llevará a cabo en la forma que proceda de entre las previstas en la cláusula 4, con el contenido descrito en la cláusula 12 y dentro del plazo indicado en el anuncio de licitación, cuyo cómputo quedará determinado por la publicación del anuncio en el perfil de contratante del órgano competente para la enajenación.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición para cada uno de los lotes; tampoco podrá suscribir ninguna proposición agrupado con otra u otras personas si lo ha hecho individualmente, ni figurar en más de una agrupación. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas.

El licitador será responsable de la veracidad de los documentos que presente. El tratamiento de la documentación o información aportada a la licitación que tenga carácter confidencial se realizará conforme a lo dispuesto en la cláusula 19.

Una vez presentada una proposición, no podrá ser retirada antes de que concluya el plazo de seis (6) meses tras la apertura de las proposiciones económicas conforme a la cláusula 13. Si concluido el plazo no se hubiera llevado a cabo la adjudicación, el licitador podrá retirar su proposición, si bien esta conservará su validez en tanto que no sea formalmente retirada.

11.2. Si algún licitador, conforme a su derecho, optare por presentar su proposición en soporte de papel, deberá llevarlo a cabo agrupando los documentos en papel que correspondan a cada uno de los ficheros que se describen en la cláusula 12, dentro de sendos sobres identificados correlativamente y en cuyo interior se incluirá además una relación numérica de los documentos que cada uno de ellos contenga. Los sobres se presentarán cerrados y firmados con firma manuscrita del licitador o las personas físicas que lo representen, debiendo figurar en el exterior de cada sobre los datos que se indican a continuación:

Título del contrato: «Enajenación por el “Consortio Urbanístico Espartales Norte”, de los solares de uso residencial colectivo RC-3 y RC-15 del sector 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid), expediente EN-1/2019»

Licitador: nombre e identificación fiscal (N.I.F., N.I.E., C.I.F. o equivalente)

Terreno a que se refiere la proposición: ____ (Lote__)

Fecha y nombre del firmante

Cláusula 12.- Contenido de las proposiciones

Cada licitador presentará una sola proposición separada por cada lote al que licite. A cada proposición se le asignará un número identificativo en el perfil de contratante del órgano competente para la enajenación. Cada proposición que se presente constará de los siguientes ficheros electrónicos:

- Nº 1: Documentación de aptitud y garantía
- Nº 2: Proposición

En cada fichero electrónico se deberán incluir con la debida separación los documentos que para cada caso se indican a continuación:

12.1 Fichero nº 1: Documentación de aptitud y garantía

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones para adquirir bienes de la Administración deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato.

1.A) Acreditación de la aptitud para contratar

La aptitud del licitador para contratar se acreditará mediante la presentación de sendas declaraciones responsables suscritas por cada una de las personas que actúen a título de licitador, ora individualmente, ora en agrupación de licitadores, a las que habrán de añadirse, en su caso, sendas declaraciones responsables suscritas por cada una de las personas a cuyas capacidades recurra el licitador para integrar su propia solvencia. Todas estas declaraciones deberán estar cumplimentadas conforme al modelo del anexo IV.

A estas declaraciones deberán adjuntarse los documentos acreditativos de la identidad, la capacidad de obrar, la solvencia y, en su caso, la representación. No obstante, no será obligatorio presentar los documentos que acrediten datos que el consorcio pueda recabar telemáticamente de otros órganos y registros de las Administraciones y entidades públicas, siempre que los datos sean accesibles de modo gratuito para el consorcio y el interesado haya facilitado información suficiente para el acceso telemático a los mismos sin que conste su oposición expresa a la consulta. En concreto, está previsto recabar telemáticamente los datos de identidad (nombre y número de identificación), de cumplimiento de las obligaciones tributarias frente a la Hacienda estatal, de la Comunidad de Madrid y del municipio de Alcalá de Henares y de cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social. Sin embargo, si no se pudiera obtener algún dato necesario por causa de oposición expresa del interesado, falta de información suficiente para el acceso o dificultad técnica transitoria persistente, o bien el dato obtenido telemáticamente no acreditara la aptitud para contratar, se requerirá del interesado que aporte la documentación acreditativa correspondiente, indicando asimismo la circunstancia que haya motivado el requerimiento.

Los documentos que han de ser aportados para acreditar la aptitud para contratar son los siguientes:

A.1.- Acreditación de la identidad

Documento oficial de identidad de las personas físicas (DNI, NIE, pasaporte, etc.), tanto si hubieran actuado en su propio nombre y derecho, como si hubiesen representado o sido representadas por otra persona.

Documento oficial de identificación de las personas jurídicas (NIF, CIF, NIF-IVA, DUNS, etc.)

A.2.- Acreditación de la capacidad de obrar

De las personas físicas se presume la capacidad de obrar, pero quienes se encontraren afectados por alguna causa de incapacidad deberán ponerlo en conocimiento del órgano competente para la enajenación y presentar la correspondiente documentación acreditativa, siendo de su cargo los daños y perjuicios si omitieran el oportuno cumplimiento de este deber.

Para las personas jurídicas, escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional en los que consten las normas por las que se regula su actividad, y documento acreditativo de su inscripción en el Registro público que corresponda según el tipo de persona jurídica de que se trate.

A.2 bis.- Acreditación adicional de la capacidad de obrar de personas europeas

Toda persona no española que sea nacional de otro Estado miembro de la Unión Europea o signatario del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, deberá presentar, además de los documentos que proceda conforme a los anteriores apartados 1.A.1) y 1.A.2), el documento acreditativo de su inscripción en el registro que proceda de acuerdo con la legislación del Estado del que sea nacional, o bien una declaración responsable o un certificado, conforme a las disposiciones comunitarias de aplicación. Además, en el caso de que la legislación del Estado del que sea nacional exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder realizar las actividades a las que se extiende el objeto del contrato, deberá presentar también los documentos acreditativos del cumplimiento de este requisito.

A.2 ter.- Acreditación adicional de la capacidad de obrar de personas no europeas

Toda persona que no sea española ni nacional de otro Estado miembro de la Unión Europea o signatario del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, deberá acreditar su capacidad de obrar, cuando actúe a título de licitador, presentando, además de los documentos que proceda conforme a los anteriores apartados 1.A.1) y 1.A.2), los siguientes:

- informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado del que sea nacional o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique su domicilio, en el que se haga constar que la persona figura inscrita en el Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto, que actúa con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato;

- informe de la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior, justificativo de que el Estado del que sea nacional admite la participación de licitadores españoles en la contratación con el sector público en forma sustancialmente análoga.

A.3.- Acreditación de la representación

Poder acreditativo de la representación que ostenten las personas que hubiesen actuado a título de representante legal o voluntario de otras personas.

Documento acreditativo de que la Abogacía General de la Comunidad de Madrid o el órgano competente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares ha declarado dicho poder bastante para formular la oferta.

Además, si el poder contuviese delegación permanente de facultades, documento acreditativo de la inscripción del mismo en el Registro público que corresponda según la naturaleza y tipo de la persona representada.

A.4.- Acreditación de la solvencia económica

Certificado expedido por el correspondiente asegurador, acreditativo de la disposición de un seguro de indemnización de daños por responsabilidad civil, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, la cual no podrá ser anterior a la que resulte de incrementar en seis (6) meses la de terminación del plazo de presentación de ofertas. En el caso de que la vigencia del seguro no cubra toda la duración exigida, el interesado deberá presentar además una declaración expresando el compromiso vinculante de renovar o prorrogar el seguro en la medida necesaria para el mantenimiento de la cobertura.

Alternativamente, cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si estuviera inscrito en dicho registro, o en otro caso las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito, correspondientes al ejercicio que, entre los tres últimos cuyo período de presentación haya finalizado, sea elegido para acreditar la solvencia económica del licitador, acompañadas del correspondiente informe de auditoría si tuviese obligación de auditar sus cuentas, y de declaración indicando el volumen de negocios pertinente.

Alternativamente, libros de inventarios y cuentas anuales debidamente legalizados por el Registro Mercantil, si se tratara de un empresario individual no inscrito en el mismo, correspondientes igualmente al ejercicio que, entre los tres últimos cuyo período de presentación haya finalizado, sea elegido para acreditar la solvencia económica del licitador, acompañados de declaración indicando el volumen de negocios pertinente.

A.5.- Acreditación de la dedicación profesional

Declaración responsable indicando localización, número de viviendas y régimen de protección pública que les fuere aplicable, respecto de cada promoción concluida con éxito dentro de los cinco años previos a la finalización

del plazo de presentación de proposiciones, que sea elegida para acreditar la dedicación profesional del licitador, acompañada del certificado final de obra de la última de las obras de edificación o urbanización de la promoción de que se trate, o bien el título habilitante de naturaleza urbanística que legitime el lícito ejercicio de la actividad en la edificación construida, así como la calificación definitiva de vivienda con protección pública de las viviendas o, en su defecto, la calificación provisional.

Además, si alguna promoción se hubiera realizado para terceras personas, contratos entre dueño del suelo, promotor y gestor de la promoción, que acrediten la identidad de quien haya asumido en cada caso las actividades de financiación, control de la edificación y comercialización de las viviendas en la promoción de que se trate.

1.A bis) Declaración adicional de sometimiento de extranjeros a la jurisdicción española

Toda persona que no sea española deberá presentar una declaración expresando su voluntad de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

1.A ter) Acreditación adicional de la existencia de agrupaciones de licitadores

Las personas que concurren en agrupación de licitadores deberán presentar además un documento suscrito por todas ellas conforme al modelo que figura en el anexo V, indicando la identidad de cada una y su respectiva participación en la agrupación, declarando su voluntad irrevocable de asumir conjunta y solidariamente los derechos y obligaciones que deriven del contrato en caso de resultar adjudicatarias y designando un apoderado único con poder bastante para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven.

1.A quater) Acreditación adicional de la efectiva disposición de capacidades ajenas

El licitador que haya recurrido a las capacidades de otra persona para integrar su solvencia deberá presentar además la siguiente documentación:

Documento de compromiso incondicional de la persona a cuyas capacidades haya recurrido el licitador, de poner a disposición de este todos los recursos comprendidos en dichas capacidades que sean necesarios, con independencia de la naturaleza jurídica de los vínculos que ambos tuvieran entre sí.

Además, si las capacidades que hubiera puesto a disposición del licitador tuvieran por finalidad integrar la solvencia económica de éste, documento de compromiso incondicional de la persona a cuyas capacidades haya recurrido el licitador, de responder solidariamente con este del exacto cumplimiento del contrato.

1.B) Acreditación de la constitución de la garantía de licitación

Documento acreditativo de la constitución de la garantía de licitación en la forma prevista en la cláusula 9.

1.C) Declaración opcional de oposición a la consulta electrónica de datos

Declaración de oposición expresa conforme al modelo que figura en el anexo VI, en el caso de que el interesado no consienta que el consorcio pueda recabar telemáticamente de otros órganos y registros de las Administraciones y entidades públicas, datos referentes a su aptitud para contratar.

12.2 Fichero nº 2: Proposición

2.A) Documentación técnica de compromiso sobre criterios de adjudicación

Se presentará en formato directamente legible conforme al modelo fijado en el anexo VII y deberá estar firmada por quien tenga facultades para realizarla.

2.B) Oferta económica

Se presentará en formato directamente legible conforme al modelo fijado en el anexo VIII y deberá estar firmada por quien tenga facultades para realizarla. La oferta económica tendrá la consideración, a todos los efectos, de precio cierto y a tanto alzado, por lo que su importe no se establecerá en función de medida o número. La oferta económica se redactará sin omisiones ni errores. En caso de discrepancia entre los importes expresados en letra y en cifra, prevalecerán las cantidades que se consignen en letra. En caso de discrepancias entre el precio total, la base imponible y el importe del IVA indicados en la oferta, se entenderá que el precio ofertado es el resultante de sumar a la base imponible el importe de IVA aplicable según el tipo impositivo que legalmente proceda. Serán rechazadas las ofertas económicas cuyo importe sin IVA sea inferior al tipo de licitación.

Cláusula 13.- Propuesta de adjudicación

13.1. Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la conclusión del plazo fijado para la presentación de proposiciones se constituirá la mesa de licitación. Previamente, se publicará en el perfil de contratante del órgano competente para la enajenación y en el portal de internet del consorcio la identidad de las personas que hayan de integrar la mesa de licitación en este procedimiento, con la finalidad de que los licitadores puedan ejercer, en su caso, su derecho de recusación. A las reuniones de la mesa de licitación podrán incorporarse los funcionarios o asesores especializados que resulten necesarios conforme a lo previsto en el pliego; todos ellos actuarán con voz y sin voto.

En la sesión de constitución, la mesa de licitación procederá a examinar la documentación recogida en el fichero o, en su caso, sobre nº 1, “Documentación de aptitud y garantía”, y, si apreciara la existencia de errores subsanables, lo notificará a los interesados mediante publicación de requerimiento en el tablón de anuncios electrónico del perfil de contratante del órgano competente para la enajenación, para que dentro de los cinco días hábiles siguientes los corrijan o subsanen. Transcurrido este plazo, la mesa determinará qué licitadores se ajustan a los criterios de selección señalados en el pliego y se pronunciará sobre los admitidos a la licitación, los excluidos y las causas de su exclusión.

13.2. En el lugar, fecha y hora indicados en el anuncio y en acto público, la mesa procederá a la lectura de la lista de licitadores admitidos e informará del resultado de la

comprobación de la documentación de aptitud y garantía. Acto seguido, procederá a la apertura del fichero o, en su caso, sobre nº 2, “Proposición”, pudiendo rechazar en el momento las proposiciones que no guarden concordancia con la documentación examinada y admitida, que se aparten sustancialmente del modelo o que comporten error manifiesto.

13.3. En el plazo máximo de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones, y tras analizarlas atendiendo a los criterios de adjudicación y, en su caso, de desempate, para lo que podrá solicitar cuantos informes técnicos relacionados con el objeto del concurso considere precisos, la mesa de licitación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y elevará al órgano competente para la enajenación propuesta de adjudicación en favor del licitador que haya presentado la proposición más ventajosa, entendiendo por tal la que haya obtenido mayor puntuación en la ponderación de los criterios de adjudicación y, en su caso, resulte seleccionada tras la aplicación de las reglas de desempate, o bien propondrá que se declare desierta la licitación cuando no exista ninguna proposición admisible.

En caso de empate en la puntuación total entre dos o más proposiciones, la mesa de licitación, antes de emitir la propuesta que corresponda, solicitará de los licitadores afectados, mediante publicación de requerimiento en el tablón de anuncios electrónico del perfil de contratante del órgano de contratación, la presentación de la documentación acreditativa de las circunstancias a que se refiere el artículo 147 de la LCSP que en ellos concurren, para que dentro de los cinco días hábiles siguientes presenten las alegaciones y documentos necesarios a efectos de aplicar los criterios de desempate.

La propuesta de adjudicación no genera derecho alguno en favor del licitador que haya sido propuesto como adjudicatario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 138.5 de la LPAP y 114 del RGLPAP.

Cláusula 14.- Adjudicación

Cuando la propuesta de la mesa de licitación fuere la adjudicación en favor del licitador que haya presentado la proposición más ventajosa, los servicios correspondientes del órgano competente para la enajenación requerirán al licitador que haya presentado la oferta seleccionada para que, dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento, presente el documento acreditativo de la constitución de la garantía de cumplimiento del contrato en la forma prevista en la cláusula 9, así como para que, si a su derecho conviniera, designe Notario para la formalización del contrato de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 126 del Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado mediante Decreto de 2 de junio de 1944.

Si el licitador no cumplimentase adecuadamente el requerimiento, renunciase a la adquisición o no atendiese a las obligaciones que le corresponden, se procederá a la incautación de la garantía de licitación, sin perjuicio de la indemnización de las eventuales pérdidas que se hubieran originado. En este supuesto, el órgano competente para la enajenación podrá optar por la adjudicación a favor del licitador siguiente, por el

orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, quien igualmente quedará sujeto a lo dispuesto en esta cláusula, o declarar desierta la licitación.

Recibida la documentación y verificados los trámites, el órgano competente para la enajenación adjudicará el contrato o declarará desierta la licitación, según proceda. En todo caso, podrá decidir no adjudicar el contrato, declarando la improcedencia de la enajenación, cuando considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerara que los terrenos fuesen necesarios para el cumplimiento de fines públicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 138.5 de la LPAP.

Cláusula 15.- Formalización

15.1. En el acto de notificación de la resolución de adjudicación, los servicios dependientes del órgano competente para la enajenación requerirán al adjudicatario para que formalice el contrato, citándole a tal efecto para comparecer en la fecha y hora que se le indique, dentro del mes siguiente a la notificación, ante el Notario de su elección cuyos datos haya comunicado al consorcio o, a falta de estas, ante el Notario que designe el consorcio, con el fin de otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa.

En el acto de otorgamiento de la escritura, el adjudicatario deberá acreditar el cumplimiento previo o simultáneo de las obligaciones de pago del precio y los anuncios de licitación no gratuitos y de reembolso de los tributos locales que proceda, que se establecen en la cláusula 17.

Si el adjudicatario, pese a haber sido citado, no compareciera al acto de la firma de la escritura pública de la compraventa, o no pudiera producirse su otorgamiento por falta de pago, se procederá a la incautación de la garantía de licitación, sin perjuicio de la indemnización de las eventuales pérdidas que se hubieran originado. En este supuesto, el órgano competente para la enajenación procederá resolver la adjudicación efectuada, pudiendo optar por la adjudicación a favor del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, quien quedará sujeto a lo dispuesto en la cláusula 14, o declarar desierta la licitación.

15.2. Formalizado el contrato o declarada desierta la licitación, la documentación de las proposiciones quedará a disposición de los respectivos licitadores para que puedan retirarla dentro del plazo de los tres meses siguientes, transcurrido el cual el consorcio no estará obligado a su custodia, a excepción de los documentos justificativos de la garantía de licitación, que se custodiarán en tanto que los interesados conserven el derecho a solicitar su devolución.

CAPÍTULO IV - OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Cláusula 16.- Obligaciones del consorcio

El consorcio se obliga en virtud del presente contrato a:

1. Entregar al adquirente la posesión de los terrenos

Esta obligación se cumple con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que equivale a la entrega de la posesión de la cosa, con el efecto traslativo del dominio previsto en el párrafo segundo del artículo 609 del Código Civil.

La venta se realiza como cuerpo cierto, en su actual estado físico, constructivo, de mantenimiento y conservación y en su situación jurídica, administrativa, posesoria y registral, a los efectos del párrafo primero del artículo 1471 del Código Civil, por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones en la superficie o la edificabilidad, ni otras que pudieran surgir como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas municipales y la normativa urbanística o a resultas de la urbanización del área. Tampoco cabrá reclamación por las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran afectar a la edificación de los terrenos, ni por la eventual insuficiencia de las redes de suministros si el propietario necesitara mayores prestaciones o consumos que los establecidos. En todo caso, las partes se someten a los asientos del Registro de la Propiedad, que declaran conocer.

Los terrenos se entregarán al corriente de todo tipo de impuestos, arbitrios o tasas y, en particular, del Impuesto de Bienes Inmuebles.

2. Consentir en su caso la posposición registral de la condición resolutoria de la venta

El adquirente que celebre un contrato de préstamo o crédito con una entidad financiera con el exclusivo objeto de obtener la financiación necesaria para el pago de los terrenos o de los costes de su edificación, y hubiera establecido como garantía del mismo una hipoteca sobre los terrenos, tendrá derecho a que el consorcio consienta la posposición a la misma de la condición resolutoria que se contempla en la cláusula 18, en los términos establecidos en la legislación hipotecaria para la posposición de hipotecas, siempre que la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura no exceda del precio del contrato ni su duración exceda de cinco años, y se inscriba en el Registro de la Propiedad dentro de los dos años siguientes a la formalización del presente contrato.

Cláusula 17.- Obligaciones del adquirente

Una vez transmitida la propiedad de los terrenos, el adjudicatario adquirirá los derechos y obligaciones que correspondan al dueño de los mismos, siendo desde entonces responsable de todas las consecuencias que pudieran derivar de sus acciones u omisiones, sin que en ningún caso corresponda al consorcio, ni aun de forma subsidiaria, responsabilidad alguna por causa de las mismas. Específicamente, el adquirente se obliga en virtud del presente contrato a:

1. Pagar al consorcio el precio de venta de los terrenos

Esta obligación podrá ser cumplida con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, mediante ingreso en favor del consorcio, en la cuenta bancaria ES02 2038 0626 0860 0015 1163, titular Consorcio Urbanístico Espartales Norte, NIF V83160614.

Si el adquirente no hubiese cumplido esta obligación con carácter previo, el pago del

precio se llevará a cabo mediante cheque conformado o cheque bancario a favor del consorcio, que deberá ser entregado al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

El importe a ingresar en la cuenta o consignar en el cheque será equivalente a la cantidad de dinero que reste para completar el pago del precio de venta una vez descontado, en su caso, el importe de la garantía de licitación que el adjudicatario hubiere constituido en efectivo o en cheque conformado o cheque bancario.

2. Hacerse cargo de los gastos de los anuncios de licitación no gratuitos

Serán de cuenta del adquirente los gastos de los anuncios no gratuitos vinculados a la convocatoria de la licitación, con el límite de 3.000 €, conforme al artículo 98.2 del RGLPAP.

Esta obligación podrá ser cumplida con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, bien mediante pago liberatorio realizado al acreedor que corresponda, bien mediante ingreso en favor del consorcio del importe de la deuda, en la cuenta bancaria indicada en esta cláusula.

Si el adquirente no hubiese cumplido esta obligación con carácter previo, el pago de los anuncios de licitación no gratuitos se llevará a cabo mediante cheque conformado o cheque bancario a favor del consorcio por el importe de la deuda, que deberá ser entregado al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

3. Reembolsar al consorcio determinados tributos locales

Los tributos locales que se devenguen en el ejercicio en que se produzca la formalización del contrato serán satisfechos por el consorcio, quien repercutirá al adquirente el importe de la deuda tributaria en proporción a la parte del periodo de devengo que reste tras la formalización del contrato.

Esta obligación podrá ser cumplida con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, mediante ingreso en favor del consorcio en la cuenta bancaria indicada en esta cláusula.

Si el adquirente no hubiese cumplido esta obligación con carácter previo, el reembolso, en la proporción que corresponda, del importe de los tributos locales se llevará a cabo mediante cheque conformado o cheque bancario a favor del consorcio, que deberá ser entregado al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

4. Acreditar ante el consorcio la inscripción registral y catastral

Dentro del mes siguiente al otorgamiento de la escritura, el adquirente deberá entregar al consorcio una copia autorizada de la escritura pública de compraventa de los terrenos y una nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de su inscripción registral.

En el mismo plazo deberá acreditar haber solicitado el oportuno alta o modificación catastral que proceda, de la que igualmente deberá dar cuenta al consorcio aportando el correspondiente certificado catastral dentro del mes siguiente al alta o modificación producidos.

5. Hacerse cargo de los gastos de formalización e inscripción registral y catastral

Serán de cuenta del adquirente todos los gastos derivados del otorgamiento de la escritura pública, copias, gestión e inscripción en el Registro de la Propiedad, incluyendo los impuestos y arbitrios que procedan, así como los derivados del alta o modificación catastral que proceda.

6. Informar al consorcio del curso de la edificación de los terrenos

Siempre que el consorcio lo requiera motivadamente, el adquirente estará obligado a informar del grado de cumplimiento del deber de edificar los terrenos en las condiciones urbanísticas de aplicación, a cuyo efecto deberá aportar la documentación justificativa del desarrollo de los trabajos.

7. Acreditar ante el consorcio la finalización de la edificación de los terrenos

Dentro del mes siguiente a la fecha de emisión del certificado final de la última de las obras necesarias para completar la edificación de los terrenos, el adquirente deberá comunicar al consorcio la finalización de la edificación, aportando a tal efecto los certificados finales de todas las obras ejecutadas y los documentos acreditativos de la intervención municipal en los actos de uso del suelo, construcción y edificación o los documentos sustitutorios que proceda.

8. Acreditar ante el consorcio la efectiva implantación del uso urbanístico

Dentro del mes siguiente a la fecha de emisión del título habilitante de naturaleza urbanística que legitime el lícito ejercicio de la actividad en la edificación construida, el adquirente deberá remitir al consorcio una memoria, cuya extensión no superará 15 hojas DIN A4 por una cara, explicativa de los usos previstos o permitidos por el planeamiento urbanístico que hayan sido efectivamente implantados en los terrenos, así como del grado de cumplimiento de los compromisos técnicos asumidos en la proposición presentada a la licitación. La memoria deberá estar acompañada de la licencia municipal o declaración responsable urbanística de que se trate, de la calificación provisional o definitiva de vivienda con protección pública que proceda y de los restantes documentos que acrediten los extremos en ella contenidos.

9. Abstenerse de transmitir sin autorización los terrenos por negocio inter vivos

Los terrenos no podrán ser transmitidos inter vivos sin la previa autorización expresa del consorcio. En su caso, los adquirentes habrán de ser personas que cumplan los requisitos de aptitud para contratar establecidos en este pliego y declaren su voluntad de subrogarse en todos los derechos y obligaciones del adquirente pendientes de cumplimiento.

No será necesaria la citada autorización si se hubiese completado la edificación de los terrenos, se hubiera implantado alguna de las actividades permitidas y se hubiese emitido el correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística que legitime el lícito ejercicio de la actividad en la edificación construida.

10. Abstenerse de ceder sin autorización determinada deuda garantizada con hipoteca

En el caso de que el consorcio hubiera consentido la posposición del rango registral de

la condición resolutoria que se contempla en la cláusula 18, a la hipoteca constituida por el adquirente para garantizar la financiación del pago de los terrenos o de los costes de su edificación, este no podrá ceder total o parcialmente la deuda derivada del contrato de financiación sin la previa autorización expresa del consorcio.

No será necesaria la citada autorización si se hubiese completado la edificación de los terrenos, se hubiera implantado alguna de las actividades permitidas y se hubiese emitido el correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística que legitime el lícito ejercicio de la actividad en la edificación construida.

Cláusula 18.- Incumplimiento y resolución

18.1. Los incumplimientos por parte del adquirente de los requerimientos técnicos a que se hubiera comprometido el licitador en la oferta seleccionada que haya servido de base para la adjudicación del contrato, no constituirán causa de resolución, pero darán lugar a la incautación por el consorcio, previa audiencia del adquirente, de la garantía de cumplimiento del contrato a que se refiere la cláusula 9, en las cuantías resultantes de aplicar sobre el precio de venta los porcentajes que en cada caso se señalan a continuación:

- La falta de obtención de calificación energética o la obtención de una inferior a la comprometida en la oferta, dará lugar a la ejecución de la garantía por importe equivalente al 7% del precio de venta, cuando la diferencia sea de 2 o más niveles en la escala de la calificación energética o no se acredite calificación, o del 3% cuando la diferencia sea de 1 nivel en la escala.
- El exceso del plazo real de ejecución de las obras de edificación de los terrenos, el cual será determinado conforme a los criterios establecidos en la cláusula 8, sobre el plazo máximo comprometido en la oferta, dará lugar a la ejecución de la garantía solamente cuando la magnitud del exceso sea superior a seis (6) meses, detrayendo el importe equivalente al 3% del precio de venta cuando el exceso sea superior a dieciocho (18) meses, y el resultante de la aplicación del siguiente baremo en los restantes casos:
 - exceso superior a 15 meses y no superior a 18 meses: 2,4%.
 - exceso superior a 12 meses y no superior a 15 meses: 1,8%.
 - exceso superior a 9 meses y no superior a 12 meses: 1,2%.
 - exceso superior a 6 meses y no superior a 9 meses: 0,6%.

Igualmente procederá la incautación de la garantía de cumplimiento del contrato a que se refiere la cláusula 9, en la cuantía necesaria para que el consorcio se resarza de los daños y perjuicios ocasionados por el adquirente como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones previstas en la cláusula 17.

En caso de incautación parcial o total de la garantía de cumplimiento del contrato, el adquirente deberá reponer aquella, en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución.

18.2. Se considerarán incumplimientos graves del adquirente y podrán dar lugar a la

resolución del contrato a instancias del consorcio, con los efectos previstos en la legislación aplicable y en el presente pliego, los siguientes:

- a) No completar la edificación de los terrenos en el plazo que corresponda conforme a la normativa urbanística de aplicación o, en su caso, en el inferior que resulte de incrementar en dieciocho (18) meses el plazo a que se hubiera comprometido en su oferta.
- b) Transmitir los terrenos incumpliendo lo establecido al efecto en la cláusula 17.
- c) Ceder total o parcialmente la deuda derivada del contrato de financiación del pago de los terrenos o de los costes de su edificación garantizado con hipoteca, incumpliendo lo establecido al efecto en la cláusula 17.

En caso de resolución del contrato, la propiedad de los terrenos con sus accesorios y construcciones revertirá al consorcio, quien procederá a la devolución al adquirente del precio de venta, una vez descontadas del mismo, previo informe pericial, las cantidades que procediese si fuera necesario demoler las construcciones realizadas o llevar a cabo cualquier otra actuación de adaptación al planeamiento, así como los daños y perjuicios ocasionados; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.123 del Código Civil.

A tal efecto, se incorporará a la escritura pública de compraventa de los terrenos la siguiente condición resolutoria, en orden a su inscripción en el Registro de la Propiedad:

«En garantía del cumplimiento de la parte compradora, se constituye una condición resolutoria expresa con efectos reales, conforme al artículo 1.124 del Código Civil, que afectará al derecho real de propiedad de la parte compradora, y en consecuencia si ésta incurriera en incumplimiento grave por no completar la edificación de los terrenos en el plazo que corresponda conforme a la normativa urbanística de aplicación o, en su caso, en el inferior que resulte de incrementar en dieciocho (18) meses el plazo a que se hubiera comprometido en su oferta, transmitir los terrenos o ceder total o parcialmente la deuda derivada del contrato de financiación del pago de los terrenos o de los costes de su edificación garantizado con hipoteca que, en su caso, hubiera celebrado, incumpliendo en ambos casos las condiciones establecidas, la parte vendedora podrá resolver de pleno derecho la compraventa con trascendencia real, revirtiendo la propiedad de los terrenos con sus accesorios y construcciones a la parte vendedora, y procediendo ésta a la devolución del precio de venta, una vez descontadas del mismo, previo informe pericial, las cantidades que procediese si fuera necesario demoler las construcciones realizadas o llevar a cabo cualquier otra actuación de adaptación al planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.123 del Código Civil, así como los daños y perjuicios ocasionados. En tal caso, será título bastante para instar la inscripción del dominio de los terrenos en favor de la parte vendedora, el testimonio del acuerdo definitivo y firme en el que se declare la resolución del contrato.»

El adquirente tendrá derecho a la cancelación de esta condición resolutoria una vez que acredite estar en posesión del título habilitante de naturaleza urbanística que legitime el lícito ejercicio de la actividad en la edificación construida.

Cláusula 19.- Deber de confidencialidad

El consorcio respetará en todo caso el carácter confidencial de la información facilitada por los licitadores, conforme a los artículos 133.1 LCSP y 12 RGLCAP. Los licitadores que quisieran hacer uso de su derecho, deberán aportar junto con la documentación de que se trate, una declaración motivada en la que identifiquen la información y documentación que designen como confidencial por afectar a secretos técnicos o comerciales, aspectos confidenciales de la oferta o cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pudiera ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en este procedimiento o en otros posteriores; igualmente, deberán reflejar en los propios documentos su designación como confidencial, mediante sobreimpresión, nota al margen de cada página o cualquier otro modo evidente. A falta de declaración, se entenderá que la información aportada no tiene carácter confidencial.

Todo ello se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, y en la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, y restante normativa específicamente aplicable.

*Pliego aprobado por delegación del Consejo de Administración el día 11
de diciembre de 2020*

Firmado digitalmente por: DE GRACIA GONZALO JUAN JOSE
Fecha: 2020.12.14 12:12

Juan José de Gracia Gonzalo

Director General de Suelo

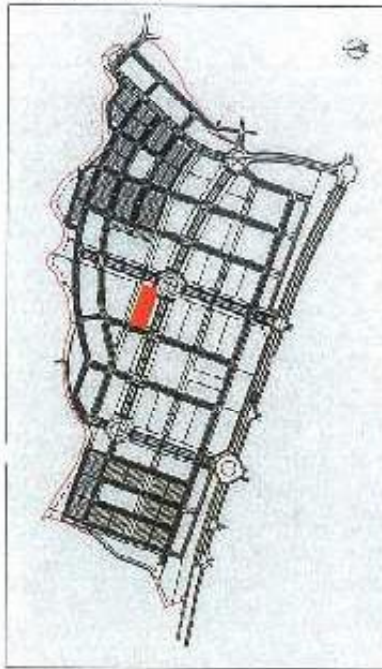
ANEXO I: Información registral, catastral y urbanística

PROYECTO DE PARCELACION DEL SECTOR 115-A
'ESPARTALES NORTE' ALCALA DE HENARES. MADRID

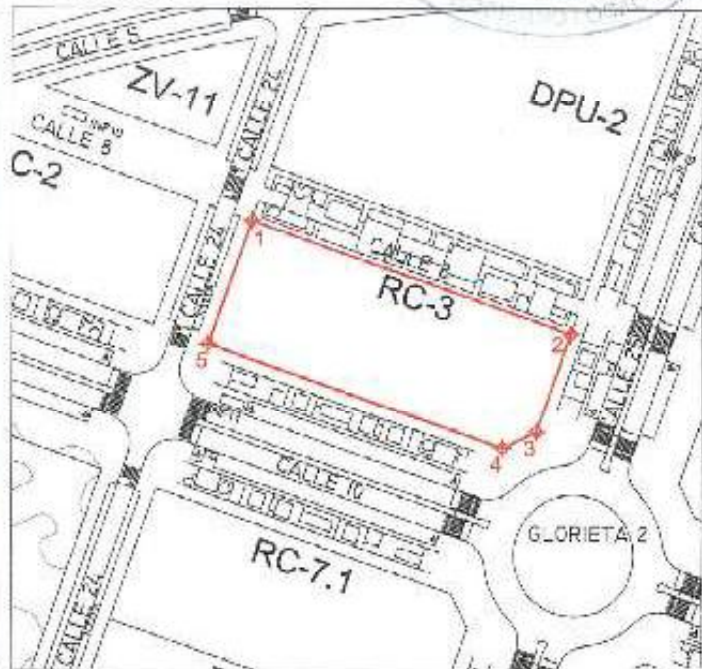
RC-3

ESCALA: 1/2000

LOCALIZACION



DELIMITACION

[illegible]

RC-3

Parcela urbana con una superficie total de 4806,82 metros cuadrados y un perímetro de 305,57 metros, situada en el término municipal de Alcalá de Henares, en el Plan del sector 115 A Espartales Norte, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Al Norte, con la calle 8, en línea recta de 112,18 m.
- Al Este, con la calle 25, en línea recta de 34,35 m.
- Al Sureste, con glorieta 2, en línea recta de 12,52 m.
- Al Sur, con la calle 10, en línea recta de 103,32 m.
- Al Oeste, con la calle 24, en línea recta de 43,20 m.

ALCALA DE
HENARES Nº5
SECCION
CENTRO

TOMO: 4.254

LIBRO: 712

FOLIO: 44

FINCA: 49,997-

INSCRIPTION

CARACTERÍSTICAS

PARCELA	RC-3
USO CARACTERISTICO	Residencial colectivo
ORDENANZA	Vivienda colectiva/Residencia intensiva
TIPOLOGIA DE VIVIENDA	VPPL
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	181
SUPERFICIE PARCELA	4308.82 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	17684.00 m2
EDIFIC. RESIDENCIAL	15980.00 m2
EDIFIC. COMERCIAL	504.00 m2

COORDENADAS

PUNTO	X	Y	LONGITUD (m)
1	450283.42	4484977.05	de 1a2 117.16
2	459389.22	4484935.75	de 2a3 34.35
3	459377.61	4484907.36	de 3a4 12.52
4	459366.52	4484901.95	de 4a5 103.32
5	459259.07	4484836.28	de 5a6 43.20



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9349201VK6894N0001BW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ESPARTALES NORTE S-115A 3[C] Suelo RC-3 28806 ALCALA DE HENARES [MADRID]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2019]: **4.002.811,01 €**

Valor catastral suelo: **4.002.811,01 €**

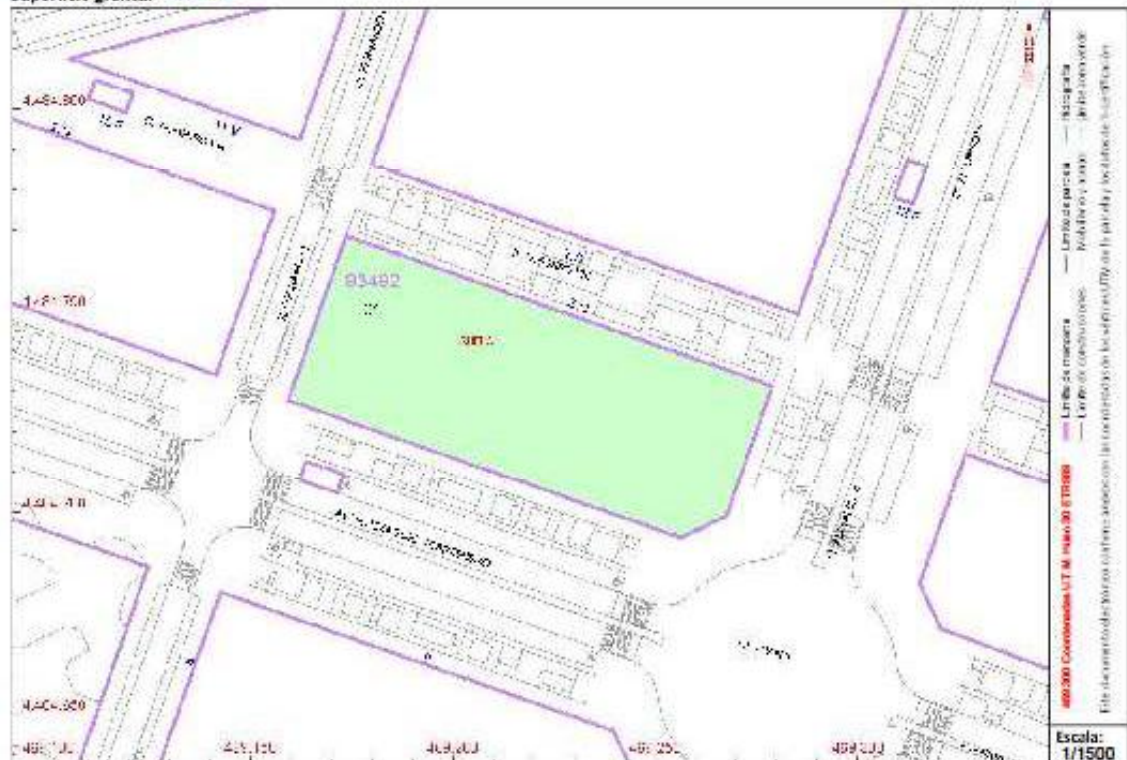
Valor catastral construcción: **0,00 €**

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE	VB3160614	100,00% de propiedad	CL ALCALA 21 P:01 28014 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.807 m2



Esta certificación refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del catastro.

Solicitante: NUEVO ARPEGIO S.A.- EMPRESA PUBLICA COMUNIDAD DE MADRID

Finalidad: REVISIÓN IBIU

Fecha de emisión: 21/05/2019

Información Registral expedida por

MARIA NARDIZ PRADO

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE HENARES 5

Infancia, 1 - 1º - ALCALA DE HENARES

tlfno: 0034 91 8773447

correspondiente a la solicitud formulada por

CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE

con DNI/CIF: V83160614



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F08CC83U5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: RC-3


<http://www.registradores.org>

Pág. 1

NOTA SIMPLE:
REGISTRO DE LA PROPIEDAD ALCALA DE HENARES 5
Fecha de Emisión: VEINTUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE
Peticionario: CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE Nif:
DESCRIPCION DE LA FINCA
FINCA DE ALCALA DE HENARES CENTRO Nº: 40007
Código Registral Único: 33163001072006

URBANA PARCELA- RC-3 resultante de la parcelación del Sector 115 A Espartales Norte. Parcela con una superficie total de cuatro mil ochocientos más, ochenta y dos metros cuadrados y un perímetro de 306,57 metros, situada en el término municipal de Alcalá de Henares, en el Plan del sector 115 A Espartales Norte, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita: Al Norte, con la calle 8, en línea recta de 112,18 m. Al Este, con la calle 25, en línea recta de 34,36 m. Al Sureste, con la calle 2, en línea recta de 12,82 m. Al Sur, con la calle 10, en línea recta de 103,32 m. Al Oeste, con la calle 34, en línea recta de 43,20 m. **CARACTERÍSTICAS.** Uso característico: Residencial Colectivo; Ordenanza: Vivienda Colectiva/ Residencial Intensiva; Tipología de vivienda: VPPL; Número máximo de viviendas: 181; Superficie edificable: 17.884 metros cuadrados; edificabilidad residencial: 16.960 metros cuadrados y edificabilidad comercial: 904 metros cuadrados.

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar
Dirección: SITIO ESPARTALES NORTE
Localización: ESPARTALES NORTE PARCELA RC-3 ESPARTALES NORTE PARCELA
Superficies:
Terreno: cuatro mil ochocientos seis metros, ochenta y dos decímetros cuadrados
Referencia Catastral: NO CONSTA
ESPARTALES NORTE PARCELA RC-3
TITULARIDADES
NOMBRE TITULAR
N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE DE ALC V03100014 4254 712 44 1
(TOTALIDAD), 100,000000% del pleno dominio por título de parcelación.
Por certificación administrativa de fecha 22 de Mayo de 2017, autorizada en ALCALA DE HENARES, CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE,
Inscripción: 1ª Tomo: 4254 Libro: 712 Folio: 44 Fecha: 14/07/2006

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VENTITUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 8 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1994, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de las fincas o derechos inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recibido información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegisladas. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición se hará su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1994 queda prohibida la incorporación de los datos que existan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa especial y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Del mismo modo, el usuario podrá contactar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es o dpo@corpme.es.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 238 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/00; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se sujeta a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url <http://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

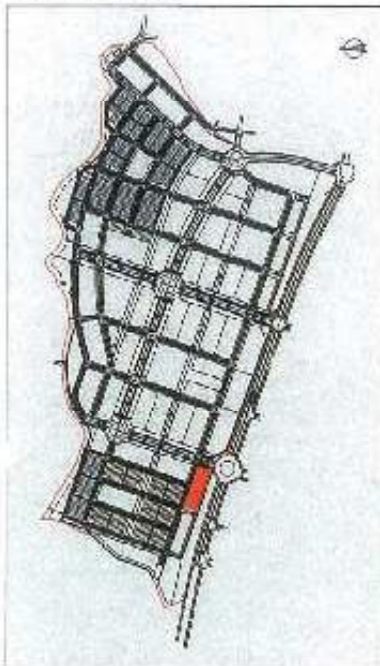
Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/cv>
CSV: 8211900108003385
Huella: 4bffe17d-875b879f-9c8f58bb-3421610b-a48820e5-f9813ff5-348b7235-b1688407

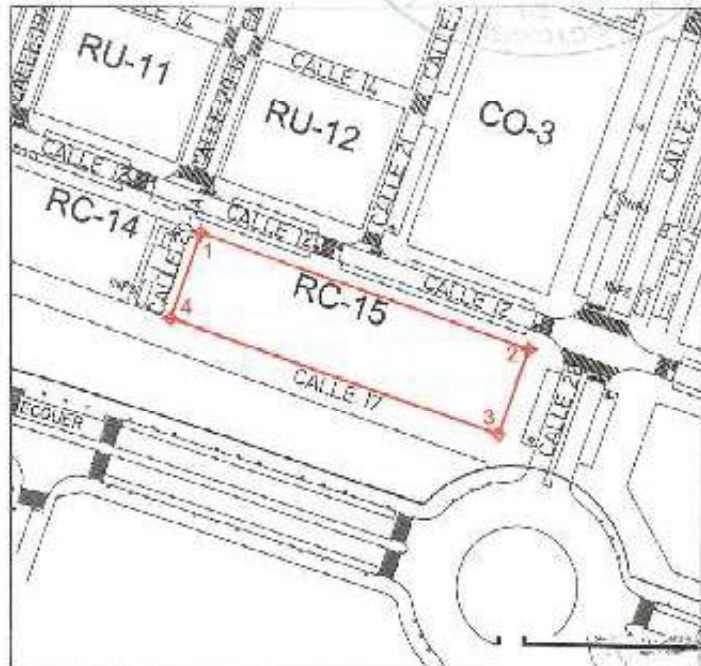
PROYECTO DE PARCELACION DEL SECTOR 115-A
"ESPARTALES NORTE" ALCALA DE HENARES, MADRID

RC-15

LOCALIZACION



DELIMITACION



ESCALA: 1/2000

DESCRIPCION

RC-15

Parcela urbana con una superficie total de 3462,00 metros cuadrados y un perímetro de 290,80 metros, situada en el término municipal de Alcalá de Henares, en el Plan del sector 115 A Espartales Norte, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Al Norte, con la calle 12, en línea recta de 115,40 m.
- Al Este, con la calle 22, en línea recta de 30,00 m.
- Al Sur, con calle 17, en línea recta de 115,40 m.
- Al Oeste, con la calle 20.IA, en línea recta de 30,00 m.

ALCALA DE
HENARES Nº5
SECCION
CENTRO

TOMO: 4.254

LIBRO: 712

FOLIO: 63

FINCA: 50.016

INSCRIPCION

CARACTERISTICAS

PARCELA	RC-15
USO CARACTERISTICO	Residencial colectiva
ORDENANZA	Vivienda colectiva/residencial intensiva
TIPOLOGIA DE VIVIENDA	VPPA OC
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	196
SUPERFICIE PARCELA	3462,00 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	9380,00 m2
EDIFIC. RESIDENCIAL	9380,00 m2
EDIFIC. COMERCIAL	0,00 m2

COORDENADAS

PLNTO	X	Y	LONGITUD (m)
1	468779,50	4784821,50	de 1a2 115,40
2	468886,44	4784783,20	de 2a3 30,00
3	468976,47	4784754,96	de 3a4 115,40
4	468766,53	4784793,31	de 4a1 30,00

SUPERFICIE TOTAL

22



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8847301VK6884N0001UZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ESPARTALES NORTE S-115A 15[C] Suelo RC-15 28806 ALCALA DE HENARES [MADRID]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2019]: **2.492.833,32 €**

Valor catastral suelo: **2.492.833,32 €**

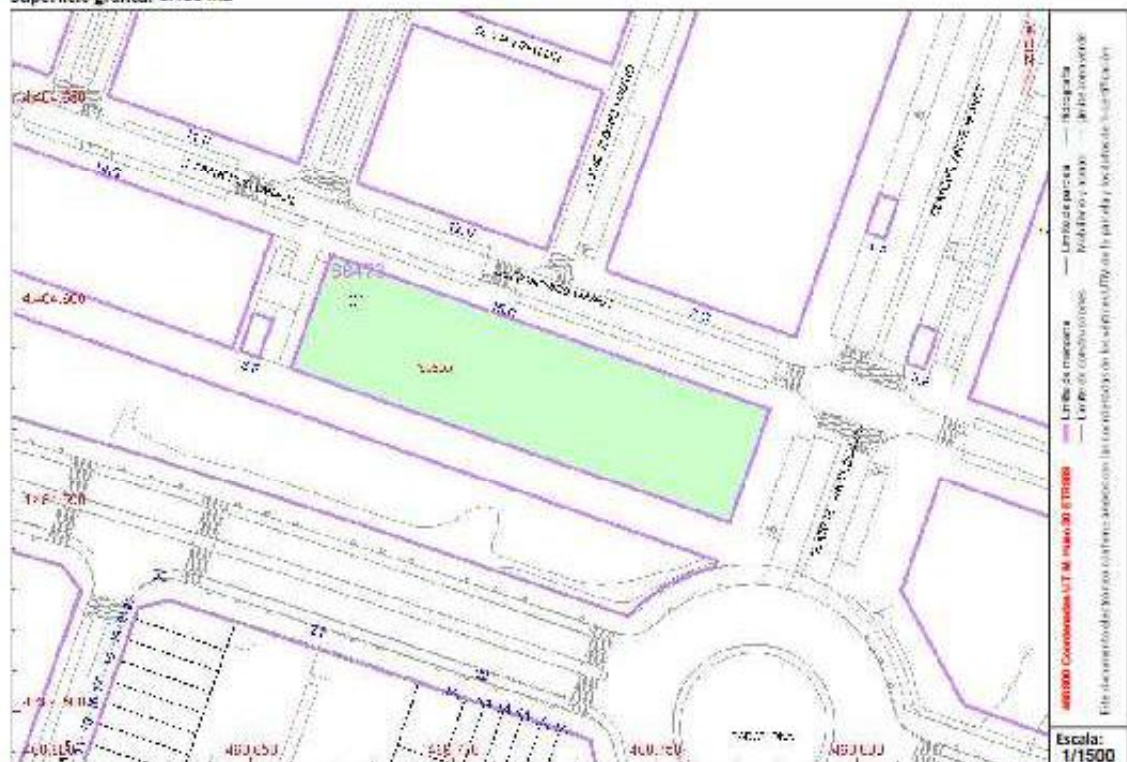
Valor catastral construcción: **0,00 €**

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE	VB3160614	100,00% de propiedad	CL ALCALA 21 P:01 28014 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.458 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del catastro.

Solicitante: NUEVO ARPEGIO S.A.- EMPRESA PUBLICA COMUNIDAD DE MADRID

Finalidad: REVISION IBIU

Fecha de emisión: 21/05/2019

Información Registral expedida por

MARIA NARDIZ PRADO

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE HENARES 5

Infancia, 1 - 1º - ALCALA DE HENARES

tlfno: 0034 91 8773447

correspondiente a la solicitud formulada por

CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE

con DNI/CIF: V83160614



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F08CC81Z5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.


<http://www.registradores.org>

Pág. 1

NOTA SIMPLE:
REGISTRO DE LA PROPIEDAD ALCALA DE HENARES 5
Fecha de Emisión: VEINTUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE
Peticionario: CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE Nif:
DESCRIPCION DE LA FINCA
FINCA DE ALCALA DE HENARES CENTRO Nº: 80010
Código Registral Único: 88183001072753

URBANA PARCELA RC-15 resultante de la parcelación del Sector 115 A Espartales Norte. Parcela con una superficie total de 3482- tres mil cuatrocientos sesenta y dos metros cuadrados y un perímetro de 290,30 metros, situada en el término municipal de Alcalá de Henares, en el Plan del sector 115 A Espartales Norte, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita: Al Norte, con la calle 12, en línea recta de 118,40 m. Al Este, con la calle 22, en línea recta de 30,89 m. Al Sur, con calle 17, en línea recta de 118,40 m. Al Oeste, con la calle 22.A, en línea recta de 30,89 m. CARACTERÍSTICAS. Uso urbanístico: Residencial Colectivo; Ordenanza: Vivienda Colectiva Residencial Intensiva; Tipología de vivienda: VPPA OC; Número máximo de viviendas: 183; Superficie edificable: 9.390 metros cuadrados; edificabilidad residencial: 9.390 metros cuadrados y sin edificabilidad comercial.

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar
Dirección: SITIO ESPARTALES NORTE
Localización: SECTOR: 115A; PARCELA RC-15, Pareja 8818 "Espartales Sur"
Superficies:
Terreno: tres mil cuatrocientos sesenta y dos metros cuadrados
Referencia Catastral: NO CONSTA
Está destinada a la construcción de -VPPA OC-.

Se forma por "parcelación" de la finca registral número 48.872, al folio 117 del tomo 4.348 del archivo, libro 708 de la Sección Centro de esta Ciudad.

AFECTA POR PROCEDENCIA AL EVENTUAL DERECHO DE REVERSION PREVISTO EN EL ART. 54 DE LA LEY DE EXPROPIACION
TITULARIDADES
NOMBRE TITULAR
N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE DE ALC VEH180014 4384 712 03 1
(TOTALIDAD), 100,000000% del pleno dominio por título de reparcelación.
Por certificación administrativa de fecha 22 de Mayo de 2017, autorizada en ALCALA DE HENARES,
<http://www.registradores.org>
Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/cv>
 CSV: 8211900108008196
 Huella: abb16b3f-0e8e3a22-fe07f14b-a328db82-7f04be30-40d880b8-02a9fd40-400a0637

CONSORCIO URBANISTICO ESPARTALES NORTE,
Inscripción: 1ª Toma: 4254 Libro: 712 Folio: 88 Fecha: 14/07/2019
CARGAS
NO hay cargas registradas
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTIDOS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 8 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recibido información respecto a su persona o bienes.-
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e Instrucciones colegiadas. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario o cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la información registral a
<http://www.registradores.org>
Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/cv>
 CSV: 8211900108008196
 Huella: abb16b3f-008e3a22-fe07f14b-a328db82-7f04be30-40d880b8-02af9d40-400a0637

Información o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulta compatible con la normativa española y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es o dpo@corpme.es.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 238 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/2018; R.O.U. 27/2018).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 364-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se sujeta a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/cv>
CSV: 821180018808196
Huella: abb16b3f-0e8e3a22-fe07f14b-a328db82-7f04be30-40d880b8-02af8d40-400a0637



PLAN DE SECTORIZACION CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS
DEL SECTOR 115A "ESPARTALES NORTE"
ALCALA DE HENARES MADRID

11-ABRIL-2005

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

DOCUMENTO Nº2
NORMAS URBANISTICAS



**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

INDICE

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	1
ARTICULO I-1. Objeto.....	1
ARTICULO I-2. Alcance.....	1
ARTICULO I-3. Ámbito.....	2
ARTICULO I-4. Terminología de conceptos y definiciones.....	2
TITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO.....	3
TITULO III. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	3
TITULO IV. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.....	4
CAPITULO 1. LICENCIAS Y COMPETENCIAS DEL CONSORCIO.....	4
CAPITULO 2. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.....	5
TITULO V. EJECUCIÓN de la URBANIZACIÓN y la edificación.....	6
CAPITULO 1. URBANIZACIÓN.....	8
CAPITULO 2. EDIFICACIÓN.....	11
TITULO VI. DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	11
TITULO VII. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, DEL PATRIMONIO Y MEDIOAMBIENTAL.....	12
CAPITULO 1. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	12
CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	13
CAPITULO 3. PROTECCIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.....	13
CAPITULO 4. VÍAS PECUARIAS.....	13
CAPITULO 5. RESIDUOS.....	14
CAPITULO 6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRACIONES.....	16
CAPITULO 7. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN / ZONAS VERDES.....	16
CAPITULO 8. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	18
CAPITULO 9. PROTECCIÓN DE INCENDIOS / ACCESIBILIDAD.....	18
CAPITULO 10. INFRAESTRUCTURAS.....	18
CAPITULO 11. EVACUACIÓN DE HUMOS.....	20
CAPITULO 12. REDES DE TELEFONÍA.....	20
CAPITULO 13. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.....	20
CAPITULO 14. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.....	20
CAPITULO 15. OPTIMIZACIÓN DEL CONSUMO ENERGÉTICO.....	21
CAPITULO 16. CARACTERIZACIÓN DE SUELOS.....	22

DOCUMENTO Nº 2 NORMAS URBANÍSTICAS
11 de abril de 2019

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

TÍTULO VIII. VÍAS PECUARIAS	23
TÍTULO IX. DESARROLLO URBANÍSTICO	26
TÍTULO IX. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN	
HOMOGENEA	28
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	28
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA	28
ORDENANZA 1. VIVIENDA COLECTIVA/RESIDENCIAL INTENSIVA	
ORDENANZA 2. VIVIENDA COLECTIVA CONDOMINIO	
ORDENANZA 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
ORDENANZA 4. TERCARIO/COMERCIAL	
ORDENANZA 5. DOTACIONES COMUNITARIAS PÚBLICAS	
ORDENANZA 6. DOTACIONES COMUNITARIAS PÚBLICAS, USO DEPORTIVO	
ORDENANZA 7. RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL	
ORDENANZA 8. RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS	
ORDENANZA 9. SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, PARQUE	
ORDENANZA 10. SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, JARDINES Y VARIOS PEATONALES	
ORDENANZA 11. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS	
ORDENANZA 12. RED VIARIA	

CUADRO RESUMEN DE LAS ORDENANZAS

APROBADO POR EL COMITÉ DE COORDINACIÓN
DEL CONSORCIO URBANISTICO
DEL TERRITORIO DE ESPARTALES NORTE
EL 30-05-2019
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
AL Jefe del Servicio de Registro
FUNDACIÓN
DEL CONSORCIO URBANISTICO



DOCUMENTO Nº 2 NORMAS URBANÍSTICAS
11 de abril de 2005

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ARTICULO I-1. Objeto

El presente documento tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación para la correcta ejecución y desarrollo del Plan de Sectorización del que forma parte, y lo hace con carácter pormenorizado reglando cada una de las áreas de ordenación homogénea que lo componen en cuanto a usos, parámetros, parcelación, ocupación, desarrollo posterior, etc.

ARTICULO I-2. Alcance

La reglamentación que se establece en la presente Normativa Urbanística es subordinada a las disposiciones contenidas en instrumentos urbanísticos de rango superior. En concreto se atendrá a las prescripciones contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Además el documento para Aprobación Inicial del Plan de Sectorización ha sido sometido a los procedimientos ambientales establecidos en la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y la legislación estatal en la materia.

Asimismo y de acuerdo a la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias, el documento de Aprobación Inicial del Plan de Sectorización ha sido remitido para informe por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

No obstante y en relación con lo indicado en el artículo 47 punto 3º de la vigente Ley 9/2001, del Suelo, la presente normativa o aquella que la desarrolle podrán modificar puntualmente alguna determinación de ordenación pormenorizada, justificadamente, con objeto de mejorar la calidad ambiental de los espacios urbanos o mejorar las dotaciones públicas, manteniendo la congruencia con la ordenación estructural del Plan General y del Plan de sectorización.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ARTICULO 1-3. Ámbito

La presente normativa urbanística afectará a toda actividad relativa a régimen y uso del suelo y a la edificación y urbanización que se realice en el ámbito físico del Sector 115-a Espartales Norte de Alcalá de Henares, delimitado en el presente Plan de Sectorización.

Quedarán igualmente afectadas aquellas otras actividades edificatorias o urbanizadoras que, aun fuera del ámbito físico definido tengan por objeto la realización de las conexiones necesarias con las redes de infraestructuras existentes.

ARTICULO 1-4. Terminología de conceptos y definiciones

Excepto para lo expresamente definido en la presente Normativa Urbanística o aquella que la desarrolle se adoptan la terminología de conceptos y definiciones del PGOU de Alcalá de Henares, y en particular las contenidas en el Título V, Capítulo 1 de las Normas Urbanísticas del citado Plan.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

T TULO II. RÉGIMEN DEL SUELO

En el ámbito será de aplicación lo indicado en el título 2 de la Normativa Urbanística, del vigente PGOU de Alcalá de Henares.

T TULO III. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El Sector 115-a, Espartales Norte está clasificado como suelo urbanizable no programado, asimilable al suelo urbanizable no sectorizado según la disposición transitoria 1ª de la Ley 9/2001.

Excepto para lo expresamente definido en la presente Normativa urbanística, en el ámbito serán de aplicación los Títulos I, Generalidades, Capítulo 3, secciones 2 y 3, Título II, Capítulo 2 y Capítulo 3 del vigente PGOU de Alcalá de Henares.



**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

TÍTULO IV. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

En el ámbito será de aplicación lo indicado en el Título IV de la Normativa General Urbanística, del vigente PGOU de Alcalá de Henares con las puntualizaciones y articulado que se añaden.

CAPÍTULO 1. LICENCIAS Y COMPETENCIAS DEL CONSORCIO

1. LICENCIAS

En relación con el régimen de licencias contenido en el PGOU deberán entenderse todas las referencias al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas como hechas a la Ley 2/2002 de 19 de julio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y sus anexos. Deberá asegurarse el cumplimiento de la citada Ley en cuanto a procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a sus anexos. Asimismo se asegurará el cumplimiento de la Ley 16/2002 de julio de Prevención y Control de la Contaminación que constituye legislación básica estatal de protección del Medio Ambiente.

2. COMPETENCIAS DEL CONSORCIO

El Consorcio Urbanístico Espartales Norte, como entidad competente sobre el desarrollo, gestión y ejecución del Sector 115-a, Espartales Norte de Alcalá de Henares, objeto del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas, tendrá la facultad de informar cualquier proyecto de construcción, urbanización y edificación previamente a la solicitud de concesión de licencia municipal, como garante del cumplimiento de las condiciones generales y particulares que motivaron la adjudicación en cada caso.



**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

3. OTRAS AUTORIZACIONES EN RELACIÓN CON EL CAUCE DEL ARROYO CAMARMILLA.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

4. OTRAS AUTORIZACIONES

Cualquier edificación o construcción a realizar en la zona de dominio público, servidumbre o afección ferroviaria o de carreteras, deberá contar con la preceptiva autorización del Órgano Competente.

CAPITULO 2. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Será de aplicación lo definido en el vigente PGOU de Alcalá de Henares, Normas Urbanísticas, Título III, Capítulo 2, Sección 3.



**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES,
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

TÍTULO V. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. URBANIZACIÓN

Para la ejecución de las obras de urbanización será de aplicación lo dispuesto en el Título V, Capítulos 15, 16, 19, 20 y 21 del vigente PGOU de Alcalá de Henares así como lo dispuesto en la documentación del presente Plan de Sectorización por las puntualizaciones siguientes:

- Puntualizaciones del Plan de Sectorización

1. En relación con el sector 115-a Espartales Norte se cumplirá además con las siguientes condiciones específicas:
 - Los proyectos y obras de urbanización deberán cumplir con lo señalado en el Título VII: Protección Arqueológica, del Patrimonio y Medioambiental de las presente Normas Urbanísticas.
 - Los proyectos y obras de urbanización deberán cumplir con las determinaciones de los informes sectoriales que se emitan en el proceso de aprobación del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.
 - Los proyectos y obras de urbanización deberán ajustarse a la normativa interna de las compañías suministradoras y prestadoras de servicios urbanísticos y deberán seguir, a menos que justificadamente las alteren, las previsiones sobre infraestructuras contenidas en los anejos del presente del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.
 - Los proyectos y obras de urbanización prestarán además especial atención a las siguientes aspectos:
 - El viario se ajustará al terreno existente cuanto sea necesario, para evitar que se formen barreras visuales debido a los terraplenes.
 - Las estructuras de cruce sobre el arroyo y en general los cruces a nivel o desnivel con la red de caminos y vías pecuarias deberán estudiarse con especial cuidado, haciendo posible que los proyectos y obras necesarias lleguen a producir elementos de calidad y soluciones creativas e innovadoras, evitando soluciones puramente técnicas y de mínimo coste.

DOCUMENTO Nº 2. NORMAS URBANÍSTICAS
11 de abril de 2005

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

- Cuando el estado de las obras del nuevo colector de Camarmilla, hoy por comenzar, lo permitan, se realizará la conexión de aguas fecales de la zona Oeste de Espartales Norte al citado colector, anejándose la conexión actualmente propuesta al sistema unitario de Espartales Sur.

En relación con el cauce del arroyo Camarmilla y los condicionantes derivados del RDL 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y las Normas del Plan Hidrológico del Tajo aprobadas por el RD 1654/1998 de 24 de junio, el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intenta convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular la obra de paso prevista para el vial sobre el arroyo Camarmilla deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del dominio público hidráulico referenciado tanto en el estado actual como el proyectado y el dimensionamiento adecuado de la obra para desaguar las avenidas extraordinarias.
- El Proyecto de Urbanización contendrá un estudio y delimitación del Dominio Público Hidráulico y de la zona inundable para la avenida de 500 años de período de retorno del arroyo Navarrosillo que incluya las obras de paso existentes y las previstas en la urbanización que pudieran condicionar el funcionamiento hidráulico del arroyo.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
 - o Deberá justificarse al solicitar la autorización de vertido ante el Organismo de Cuenca, la tipología de red de saneamiento que se adopta en función de los riesgos potenciales de las diferentes alternativas para el dominio público hidráulico. En cualquier caso, el alcantarillado para pluviales en la red separativa y el común en redes unitarias deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red.
 - o Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos, debiendo ser autorizado por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.
 - o Todos los vertidos a cauces tendrán como mínimo un pretratamiento (con debaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

En este sentido se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica, previamente a su autorización, un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico y sobre sus zonas inundables, puede provocar el incremento de caudales por la nueva zona a urbanizar. Y se localizarán los puntos de vertido al cauce público, así como las medidas correctoras a aplicar para minimizar el impacto de mencionadas actuaciones.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

La Consejería de Medio Ambiente deberá de tener conocimiento y garantía de la autorización para el conjunto de las actuaciones en los cauces y en el dominio público hidráulico, realizadas por la Confederación Hidrográfica del Tago y que afecten al medio hídrico.

Las obras de paso que sigan siendo operativas, se deberán de revisar, realizando las adecuadas actuaciones de mantenimiento. Las nuevas obras de paso, tanto las interiores del ámbito como de acceso desde el exterior, deberán de diseñarse para los caudales máximos para la situación postoperacional.

El conjunto de proyectos técnicos específicos (proyectos hidráulicos, de recuperación y restauración de cauces, etc) necesarios para el desarrollo y ejecución de las actuaciones, deberán de cumplir con la legislación ambiental vigente.

- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establezca en el Art. 6 de dicho Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.
- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tago.
- Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de la CHT.

En relación con los enlaces exteriores viarios, los accesos a la carretera M-119 se ajustarán a la Normativa sobre Accesos a la red de Carreteras de la comunidad de Madrid.

Las Características de las glorietas y de los nuevos accesos serán definidos mediante proyectos específicos firmados por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o un Ingeniero Técnico de Obras Públicas, visados por el respectivo Colegio Profesional.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 116A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

El Proyecto de Urbanización deberá ser remitido a la Consejería de Medio Ambiente, con carácter previo a su aprobación para verificar el cumplimiento de las consideraciones señaladas en el informe sobre contaminación de suelos a realizar cuando sea posible la ocupación de los mismos e incluirá en su caso las adecuadas medidas correctoras.

En relación con la contaminación acústica, el Proyecto de Urbanización definirá las adecuadas medidas correctoras incluidas en el Tomo III del Estudio de Incidencia Ambiental "Contaminación Acústica" como son asfaltos porosos, coballones, pantallas, etc...

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CAPITULO 2. EDIFICACIÓN

Los proyectos y obras de edificación se atenderán a lo dispuesto en el Título V, Capítulos 1 al 14, 17, 18, 19 y 20 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Alcalá de Henares.

Además serán de obligado cumplimiento tanto el Título VII, Protección Arqueológico, del Patrimonio y Medioambiental como el Título IX Ordenanzas Reguladoras de las Zonas de Ordenación Homogénea de las presentes Normas.

TITULO VI. DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Excepto para lo expresamente definido en la presente Normativa Urbanística en el ámbito será de aplicación lo indicado en el Título V Capítulos 2 al 18 de la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Alcalá de Henares.



PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

TÍTULO VII. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, DEL PATRIMONIO Y MEDIOAMBIENTAL

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Tras la realización de la Prospección Arqueológica Incluida como Anejo G del Plan de Sectorización y de la emisión por parte de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, se imponen las siguientes acciones:

1. *En las zonas en donde han aparecido restos arqueológicos (yacimientos 1 y 2), se procederá a la fase de raspado de la zona en zanjas de 2x10 m. en una superficie del 1%.*
2. *En la zona en donde se han localizado la noria se realizará la documentación de la misma consistente en:*
 - *Limpieza del entorno de la misma y documentación mediante metodología arqueológica de la noria, área de recorrido del animal, así como elementos relacionados con ella.*
 - *Se levantará una planimetría exhaustiva del conjunto, planta y alzado a una escala suficientemente detallada que facilite su interpretación, además de secciones necesarias para su comprensión.*
A la vista de su estado de conservación y su relación histórica con el lugar, la Dirección General de Patrimonio Histórico determinará el grado de protección.
3. *En el resto del ámbito se llevará a cabo un control arqueológico exhaustivo de los movimientos de tierra, dada la riqueza arqueológica de la zona.*

Dichas acciones quedarán definidas en el proceso de tramitación y redacción del Proyecto de Urbanización y se realizarán en el momento en que sea posible la ocupación de los terrenos y en cualquier caso con carácter previo a la ejecución de las obras de urbanización.

APROBADO POR EL CONSEJO
DE REGIDORES Y ALCALDE
DEL AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES
EL JEFE DEL CONSORCIO URBANISTICO
DOCUMENTO N.º 2 NORMAS URBANÍSTICAS
11 de abril de 2005

12

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

De acuerdo con el informe emitido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, las actuaciones previstas no afectan a elementos catalogados o inventarios de Termino Municipal de Alcalá de Henares.

CAPITULO 3. PROTECCIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.

- Para prevenir la contaminación por prácticas asimilables a agrarias intensivas (por ejemplo mantenimiento y conservación de jardinería, zonas verdes, etc.), que puedan producir contaminación difusa en las aguas superficiales y subterráneas por fertilizantes, biocidas, fitosanitarios, nitratos, etc., se aplicará el código de buenas Prácticas Agrarias. De igual modo se atenderá al cumplimiento de la dirección 91/676 CEE de 199, relativa a la protección de las aguas por nitratos utilizados en la agricultura, así como el Reglamento (CEE) 2078/92 del Consejo de 30 de junio que establece normas sobre los métodos de producción agraria compatibles con la conservación del medio ambiente y la protección del espacio natural.
- Para proteger los acuíferos, se conservará el cauce y curso fluvial del arroyo Camarmilla. Además y tal y como se aprecia en la ordenación propuesta, la totalidad del SGVEQ se destina a zonas verdes y espacios libres, sin pavimentaciones ni edificación y por tanto sin aumentar la escorrentía superficial, constituyendo una amplia franja de protección por su margen derecha. Idéntica franja está ya asegurada en su margen izquierda mediante el parque del desarrollo urbanístico Espartales Sur.

CAPITULO 4. VIAS PECUARIAS.

De acuerdo con la información recibida de la Dirección General de Agricultura de la consejería de Economía e Innovación Tecnológica, y tras los ajustes realizados en la delimitación del ámbito en su extremo Sur Oeste, no existe ninguna vía pecuaria en su interior ni el SGVEQ.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Así mismo y en cumplimiento de lo indicado en el informe emitido, se ha incluido en las presentes Normas Urbanísticas el TÍTULO VIII VÍAS PECUARIAS que regula el uso y condiciones de las mismas.

CAPÍTULO 5. RESIDUOS

Se cumplirá en cualquier actuación a realizar en el ámbito la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid. De acuerdo con el artículo 2º parcelas PN-1 y PL-2, incluidas en la Red General de infraestructuras, destinadas a puntos limpios que vienen reguladas por su ordenanza particular propia.

Además se cumplirá la legislación siguiente:

Residuos Sólidos

DECRETO 70/97, de 12 de junio, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid 1997-2005 (BOCM nº 154, de 25.9.97)

ORDEN 3542/1997, de 31 de diciembre, del Consejero de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, por la que se reajusta el Calendario de actuaciones previstas en el Plan Autonómico de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid 1997-2005/ (BOCM nº 13, de 16.1.98)

Residuos Inertes

El destino de los residuos inertes producidos en el nuevo desarrollo deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el BOCM con fecha 8 de abril.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

• Legislación Estatal

LEY 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (BOE nº 96, de 22.4.98).

Vertidos Líquidos

Se cumplirá la Legislación siguiente:

- LEY 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. (BOE nº 189, de 8.8.85). Corrección de errores (BOE nº 243, de 10.10.85).
 - Modificados su artículos 17 y 25 por la Ley 11/1999, de 21 de abril (BOE nº 96, de 22.4.99)
 - Modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre (BOE nº 298, de 14.12.99)
- Texto refundido de la Ley de aguas aprobado por RD 1/2001 de 20 de julio y sus Reglamentos de desarrollo.

De acuerdo con el texto citado será preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauces público por la confederación Hidrográfica del Tago y el abono del Canon correspondiente.

• Comunidad de Madrid

LEY 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento (BOCM nº 269, de 12.11.93) Corrección de errores: (BOCM nº 307, de 27.12.94)

- Desarrolla por Decreto 40/1994, de 21 de abril, por la que se aprueban los modelos de documentos a los que hace referencia la Ley 10/93, de 26 de octubre (BOCM nº 114, de 16.05.94)

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES NORTE.
ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

- Complementada por Decreto 62/1994, de 16 de junio, por el que se establecen normas complementarias para la caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento (BOCM nº 157, DE 05.07.94).

Decreto 154/1997, de 13 de noviembre, sobre normas complementarias para valoración de la contaminación y aplicación de tarifas de depuración de aguas residuales. (BOCM nº 282, de 27.11.97).

Vertidos Gaseosos

Legislación Autonómica

Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y sus anexos, y a la Ley 16/2002 de Prevención de Contaminación de la Comunidad de Madrid.

CAPITULO 6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRACIONES

Se cumplirá el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 134, de 8.3.99) que está desarrollado en el Estudio Acústico contenido en el estudio de Incidencia Ambiental, anexo al presente Plan de Sectorización. El Proyecto de Urbanización definirá las adecuadas medidas correctoras incluidas en el citado Estudio como son asfaltos porosos, caballones, pantallas, etc...

- En las parcelas RSM-5, DPU-4, DPU-5, DPU-6, DPU-7, DPJ-8 y DPU-10, la alineación de los edificios se ajustará a la isófona correspondiente, de manera que se cumplan los límites marcados por el Decreto 78/1999.
- La disposición de las viviendas se resolverá de tal modo que se optimice la inmisión acústica en cada una de las estancias.
- Se utilizarán recursos en el diseño de las calzadas, tales como estrechamientos, cadenas suaves o rotondas para procurar la disminución de la velocidad de los vehículos.

CAPITULO 7. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN /ZONAS VERDES.

- A. Se prestará atención a la existencia de pies arbóreos que serán conservados en la medida de lo posible. El Plan de Sectorización propone su trasplante en caso necesarios a las zonas verdes y parques previstos en la ordenación.
- B. En caso de ineludible apeado de árboles existentes el Proyecto de Urbanización formulará valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la comunidad de Madrid por

18

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

- C. Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991). Asimismo, si de la nueva ordenación del ámbito se desprendieran el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito en las zonas verdes cuya superficie es suficiente para su ejecución.
- D. El Plan de Sectorización ha tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid.
- E. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada o capa edáfica durante las obras de ejecución de los nuevos desarrollos, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente las zonas verdes. Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, y se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.
- F. En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes contemplan el cumplimiento del Decreto 70/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.
- G. En todas las zonas verdes se limitará al máximo la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Si existiese arbolado en el espacio destinado a viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieran riegos.

CAPITULO 8. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

En cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, la ordenación prevé una banda arbolada de 15 metros de ancho en colindancia con el límite Norte del ámbito. Los suelos constitutivos de dicha banda pertenecen a zonas verdes y espacios libres (Red Local) o a reservas de viario (Red General) destinadas a la posible prolongación y enlace de la Red Viaria del sector con nuevos desarrollos que, en el futuro, pudieran existir al Norte del mismo.

CAPITULO 9. PROTECCIÓN DE INCENDIOS / ACCESIBILIDAD

Cualquier obra de edificación deberá contemplar la Normativa Sectorial vigente en el momento de su ejecución.

Cualquier edificio que se construya en el ámbito objeto de ordenación por el presente Plan de Sectorización deberá cumplir las condiciones de entorno y accesibilidad que le correspondan de acuerdo con la citada Normativa.

Cualquier edificio que se construya en el ámbito objeto de ordenación por el presente Plan de Sectorización, deberá cumplir las condiciones de accesibilidad descritas en la Normativa Sectorial vigente en el momento de su ejecución.

CAPITULO 10. INFRAESTRUCTURAS.

- Tendidos eléctricos

En aplicación del Decreto 131/1977 de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las Infraestructuras eléctricas, el presente Plan de Sectorización prescribe el soterramiento o el desvío por los pasillos eléctricos previstos a tal fin en el PGOU de las líneas eléctricas de alta o media tensión que sobrevuelan el ámbito.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

El estudio de incidencia ambiental del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, analizará la repercusión de los campos electromagnéticos provistos tras las actuaciones a acometer y propondrá las medidas que corresponda teniendo en cuenta como referencia general la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (199/519/CE) relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz)

El presente Plan de Sectorización prevé la construcción de centros de transformación enterrados. No obstante si el proyecto de urbanización definiese alguno de ellos en superficie, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y las garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier proyecto de instalación eléctrica en el ámbito ordenado por el presente Plan de Sectorización cumplirá el decreto 40/1998 de 5 de marzo por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 18/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CAPITULO 11. EVACUACIÓN DE HUMOS

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

CAPITULO 12. REDES DE TELEFONÍA

Si se produjera en el interior del ámbito la instalación de redes de telefonía móvil, los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que incluyan estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

CAPITULO 13. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

El proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan de Sectorización, deberá tener en cuenta cuando defina las obras e instalaciones correspondientes a alumbrado público las medidas propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental, anejo C del presente Plan de Sectorización, derivadas del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la eficacia energética" elaborado por el Comité Español de Iluminación y el IDAE.

CAPITULO 14. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

Las visuales sobre la zona Norte del Ámbito existentes quedan aseguradas por la zona verde de Red Local que envuelve el Sector 115-a por el Norte y por los amplios ejes viarios Norte-Sur previstos en la ordenación propuesta.

En cuanto a las visuales sobre el núcleo urbano quedan interrumpidas por el Sector Espartales Sur, ya desarrollado, que actúa como barrera visual.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

Los proyectos relacionados con antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas, anuncios, etc., estudiarán su impacto visual proponiendo la mayor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.

Por ello es conveniente que incluyan estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

CAPITULO 15. OPTIMIZACIÓN DEL CONSUMO ENERGÉTICO

En aplicación del artículo 21.d de la Ley 2/2002, el proyecto de urbanización y los proyectos de edificación deberán proponer medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, restringiendo en lo posible su uso al abastecimiento para el consumo. Entre estas medidas se pueden incluir las siguientes:

- Urbanización
 - Empleo para riego de aguas recicladas procedentes de efuentes de depuradora, si existe red de agua para este uso.
 - Empleo para riego de aguas procedentes de la gestión de pluviales previa decantación, desarenado y depuración en su caso.
- Edificación
 - Atomizadores en grifos, sistemas de descarga en dos escalones, temporizadores en grifos de instalaciones comunes.

Así mismo los proyectos de edificación preverán sistemas de ahorro energético, entre los cuales se pueden incluir los siguientes:

- Adecuado aislamiento térmico.
- Adecuada orientación de las estancias según su uso.
- Protecciones solares en huecos y ventanas diseñadas de acuerdo con la orientación de cada uno.
- Ventilación cruzada siempre que sea posible en viviendas.
- Empleo de sistemas como detectores de presencia, interruptores eléctricos con temporizador, etc., en zonas comunes.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

CAPITULO 16. CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

En base al informe emitido sobre caracterización de suelos, y dada la imposibilidad, por no haber ocupado aún los terrenos, de realizar las tomas de muestras y análisis complementaria requeridas y, en su caso, adoptar las medidas correspondientes para la descontaminación de los suelos, el Consorcio Urbanístico Espartales Norte ha remitido carta de compromiso con fecha 8 de junio, número de Registro de Entrada 107/96/84.9/05 a la D.G. de Calidad y Evaluación Ambiental, en la cual se adquieren las siguientes obligaciones, cuando la ocupación de los terrenos sea posible:

- Realizar una caracterización analítica de los suelos de las zonas potencialmente contaminadas en los terrenos del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115A "Espartales Norte" en Alcalá de Henares (Madrid).
- Remitir el Informe a la D.G. de Calidad y Evaluación Ambiental para que, si fuese necesario, estableciera las oportunas medidas de descontaminación.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

TÍTULO VIII. VÍAS PECUARIAS

Las Vías Pecuarias constituyen una Red Supramunicipal de Vías Pecuarias, con uso Vías Pecuarias con las siguientes consideraciones de carácter general:

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe a planeamiento de desarrollo derivado del presente Plan de Sectorización, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordean las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b) En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre el plano (grafando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previniendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de que un viario a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 5/98, de 15

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

- c) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan de Sectorización, se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

- Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- Las Infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENDORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

- Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como límites legalmente aprobados de las mismas.

Teniendo en cuenta la situación de la vía pecuaria respecto al sector 115-A, se deberá respetar la anchura e integridad de la misma respecto a las obras o acondicionamiento de los terrenos colindantes impulsando y favoreciendo la integración o acondicionamiento de la vía pecuaria con su entorno, posibilitando la continuidad de la vía pecuaria que se encuentra interrumpida hasta el suelo SGVE-Q adscrito como sistema (Red) general de Espacios Libres. Para ello se procurará su conexión mediante un paso de peatones al mismo o distinto nivel en la intersección de la vía pecuaria con la calle Gustavo Adolfo Bécquer (límite sur del Sector 115-A Espartales Norte que lo separa del Sector 114 Espartales Sur), siguiendo por un camino paralelo a dicha calle hasta el cruce con el arroyo de Camarnilla en la esquina noreste del SGVE-Q y discuriendo por los caminos previstos en el mismo hasta la posible conexión con la vía pecuaria nº 2 denominada Cordel de Salamanca.

Durante las obras de urbanización del sector, la vía pecuaria permanecerá libre de obstáculos o tránsito rodado.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

TITULO IX. DESARROLLO URBANÍSTICO

El presente Planeamiento se desarrollará mediante los siguientes instrumentos urbanísticos.

Plan de sectorización, que incluirá las determinaciones pormenorizadas, función, contenido y documentación previstos en los artículo 47 a 49 de Ley 9/2001.

A su vez el Plan de Sectorización remite a su desarrollo mediante Planes Especiales las parcelas ISM-1 y RSM-1 a RSM 5 destinadas a Cesiones a Redes Supramunicipales en aplicación del epígrafe 1, apartado a) del artículo 50 de la ley del Suelo 9/2001.

Las condiciones de desarrollo de las parcelas RSM destinadas a Red de viviendas públicas o de integración social incluyen como vinculantes:

- Que la edificabilidad sobre dichas parcelas no supere la media del sector sobre suelos residenciales netos y su altura máxima no supere la máxima general de las parcelas de vivienda colectiva establecida en 5 plantas + ático.
- Que dentro de las parcelas habrán de reservarse las dotaciones locales mínimas correspondientes a la edificabilidad a ordenar.

La edificabilidad media del sector sobre suelos residenciales netos es de 1,861 m²/m², cifra que se obtiene dividiendo la suma de las edificabilidades residenciales en parcelas RC más suma de edificabilidades residenciales en parcelas CO más suma de edificabilidades residenciales en parcelas RU por la superficie total de los suelos netos de parcelas RC más suelos netos de parcelas CO más suelos netos de parcelas RU: 403.235/216.656,34=1.861 m²C/m²S.

En base a esto la edificabilidad para el conjunto de las parcelas RSM será como máximo de 54.234 m²C, cifra que

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

se obtiene multiplicando la superficie neta de las parcelas RSM (29.174,84 m²S) por el coeficiente 1,861 obtenido anteriormente.

Por lo tanto las dotaciones locales mínimas que habrá que reservar en estas parcelas serán, de acuerdo con el art. 36 de la Ley 9/2001, de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos; es decir $54.294 \times 30 / 100 = 16.288,20$ m², de los cuales al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados, lo que equivale a $16.288,2072 = 8.144,10$ m².

Como recomendaciones incluyen:

- Que estas dotaciones de vivienda pública se destinen al régimen de vivienda de alquiler para jóvenes y mayores.
- Proyecto de urbanización
- Proyecto de parcelación
- Proyecto de expropiación
- Proyecto de urbanización interior
- Proyecto de edificación

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

TÍTULO 'X'. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN
HOMOGÉNEA.

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

Las distintas áreas de ordenación homogénea señaladas en la memoria del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas en su punto 5 "Zonificación/Áreas de Ordenación Homogénea", se reglarán por las Ordenanzas particulares para cada zona que a continuación se reseñan.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA



PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ORDENANZA 1 VIVIENDA COLECTIVA/RESIDENCIAL INTENSIVA

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas RC 1 a RC 18 del presente Plan de Sectorización.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las manzanas RC 1 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.

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Corresponde a edificación en manzana, sobre alineaciones de viario, con espacio libre privado interior. Dichos espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo (piscinas, padel, etc.) instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso privativo estará asociado a los edificios que comportan dicho espacio libre.

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso característico: Residencial; Vivienda Residencial Colectiva
- Con las siguientes especificaciones:

Manzanas RC 1, RC 2, RC 3, RC 6, RC 7, RC 8, RC 9, RC 10, RC 13, RC 16 y RC 18: vivienda con protección pública VPPL y superficie unitaria igual o superior a 105 m² construidos.

Manzanas RC 4, RC 5, RC 11, RC 12, vivienda con protección pública VPPB y superficie media de 90 m² construidos.

Manzanas RC 14 y RC 15: Vivienda VPPA OC destinadas a viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes con superficie media de 60 m² construidos.



**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES,
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

- Usos complementarios:

c. En todas las manzanas:

- **USO Despachos y consultas profesionales** en posición de baja y primera
- **USO Automóvil** grupos I a V con la dotación de aparcamiento señalada en el PGOU vigente para cada uso será como mínimo la indicada en el art. 38-6-c de la Ley 9/2001: 1 plaza 1/4 de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.

d. En las manzanas RC 1, RC 2, RC 3, RC 4, RC 5, RC 6 RC 7, RC 8, RC 9, RC 10, RC 11, RC 12 y RC 13

- **Comercial** grupos I a III en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios"
- **Oficinas**, grupos I y II, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios".
- **Hostelero**, grupo II, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios"

- Usos prohibidos: todos lo demás

5. **TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA**

Los indicados en los planos y memoria del Plan de Sectorización.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

6.1. Ocupación Máxima/ Posición de la edificación

La ocupación máxima sobre rasante coincidirá con el área de movimiento señalada en el plano "Parámetros Edificatorios" para cada manzana. Y para cada una de las parcelas será la siguiente:

PARCELA	OCUPACIÓN
RC-1	2.633,76 M ²
RC-2	2.528,64 M ²
RC-3	2.489,46 M ²
RC-4	2.228,85 M ²
RC-5	4.726,56 M ²
RC-6	5.156,10 M ²
RC-7	5.156,10 M ²
RC-8	5.195,85 M ²
RC-9	5.195,85 M ²
RC-10	4.496,37 M ²
RC-11	3.888,95 M ²
RC-12	3.675,92 M ²
RC-13	4.577,07 M ²
RC-14	1.731,00 M ²
RC-15	1.730,98 M ²
RC-16	1.375,00 M ²
RC-17	1.375,00 M ²
RC-18	1.375,00 M ²



La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la manzana o parcela.

La edificación se dispondrá libremente dentro del área de movimiento grafado en el plano de parámetros edificatorios del presente Plan de Sectorización con respeto de las demás condiciones señaladas en esta ordenanza.

La disposición de la edificación garantizará la accesibilidad al espacio interior de vehículos de bomberos, ambulancias y otros servicios análogos.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

6.2. Alineaciones y Retranqueos

La edificación respetará obligatoriamente las alineaciones de viario señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios" para cada manzana.

6.3. Fondo máximo de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 15 metros.

Dentro de cada parcela o polígono edificable, la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será la semisuma de ambas alturas.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y PENDIENTE DE LA CUBIERTA

7.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

El número máximo de plantas será de cinco (planta baja + cuatro plantas piso) + planta ático, excepto en las manzanas RC 6, RC 7, RC 8, y RC 9 que será de cinco y siete (Baja + 6 plantas piso) + planta ático, tal y como se señala en el plano "Parámetros Edificatorios"

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,10 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja, medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente.

La planta ático deberá retranquearse 3 metros del plano de fachada sobre la alineación a viario y tendrá una altura máxima de 3,50 metros desde la cara superior del forjado de cubierta general hasta la cara superior del forjado de cubierta de ático.

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario o el límite del área de movimiento. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

7.2. Pendiente de Cubierta

No se permiten cubiertas inclinadas.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

8. EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

8.1. Computo de la edificabilidad

Se computará la edificabilidad total sumando las superficies en cada una de las plantas de la edificación que queden comprendidas dentro de los límites exteriores de ésta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Computarán edificabilidad:
 - a.- El 50% de la superficie de terrazas y balcones cubiertos y cerrados por uno o dos costados y el 100% de los mismos elementos cuando lo estén por tres.
 - b.- La superficie de sótanos y semisótanos no destinada a aparcamientos, trasteros o instalaciones
 - c.- Todo espacio que tenga 1,85 metros de altura libre o más en ático.
2. No computarán edificabilidad:
 1. En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los espacios destinados a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros de almacenaje efectos a viviendas.
 2. En planta/s sótano o en semisótano, las áreas dedicadas a aparcamiento o trasteros
 3. Los huecos de ascensor y de instalaciones con superficie superior a 2,50 m².
 4. Las plantas bajas diáfanas o porticadas o los soportales, caso de existir
 5. Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

ORDENANZA 2 VIVIENDA COLECTIVA CONDOMINIO

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas CO-1 a CO-6 del presente Plan de Sectorización.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las manzanas CO-1 a CO-6.

Se consideran indivisibles y deberá desarrollarse cada una en promoción única, en una sola fase y en base a un proyecto unitario.

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Corresponde a edificación en manzana, sobre alineaciones de viario, con espacio libre privado interior. Dichos espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo (piscinas, padel, etc.) instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso privativo estará asociado a los edificios que comportan dicho espacio libre.

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso característico: Residencial; Vivienda Residencial Colectiva

Con las siguientes especificaciones:

Las manzanas CO-1 a CO-6 se destinan a viviendas libres.

- Usos complementarios:

- o En todas las manzanas:

- USO Despachos y consultas profesionales en posición de baja y primera
- USO Automóvil grupos I a V con la dotación de aparcamiento señalada en el vigente PGOU será como mínimo la indicada en



**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

el art. 36-6-c de la Ley 9/2001: 1 plaza $\frac{1}{2}$ de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.

- Usos prohibidos: todos lo demás

5. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Los indicados en los planos y memoria del Plan de Sectorización.

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

6.1 Ocupación Máxima/ Posición de la edificación

La ocupación máxima sobre rasante coincidirá con el área de movimiento señalada en el plano "Parámetros Edificatorios" para cada manzana. Y para cada una de las parcelas será la siguiente:

PARCELA	OCUPACIÓN
CO-1	1.188,21 M ²
CO-2	2.511,78 M ²
CO-3	2.415,00 M ²
CO-4	3.184,09 M ²
CO-5	2.601,76 M ²
CO-6	4.577,09 M ²

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la manzana o parcela.

La edificación se dispondrá libremente dentro del área de movimiento grafiado en el plano de parámetros edificatorios del presente Plan de Sectorización con respeto de las demás condiciones señaladas en esta ordenanza.

La disposición de la edificación garantizará la accesibilidad al espacio interior de vehículos de bomberos, ambulancias y otros servicios análogos.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

6.2 Alineaciones y Retranqueos

La edificación respetará obligatoriamente las alineaciones de viario señaladas en el plano "Parámetros Edificatorios" para cada manzana.

6.3 Fondo máximo de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 15 metros.

Dentro de cada parcela o polígono edificable, la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será la semisuma de ambas alturas.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y PENDIENTE DE LA CUBIERTA

7.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

El número máximo de plantas será de cuatro (planta baja + tres plantas piso).

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,10 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja, medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente.

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario o el límite del área de movimiento. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

7.2. Pendiente de Cubierta

No se permiten cubiertas inclinadas.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

8. EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Será fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

8.1. Computo de la edificabilidad

Se computará la edificabilidad total sumando las superficies en cada una de las plantas de la edificación que queden comprendidas dentro de los límites exteriores de ésta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

3. Computarán edificabilidad:
 - a. El 50% de la superficie de terrazas y balcones cubiertos y cerrados por uno o dos costados y el 100% de los mismos elementos cuando lo estén por tres.
 - b. La superficie de sótanos y semisótanos no destinada a aparcamientos, trasteros o instalaciones.
 - c. Todo espacio que tenga 1,85 metros de altura libre o más en ático y en espacio bajo cubierta.
4. No computarán edificabilidad:
 - a. En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los espacios destinados a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros de almacenaje efectos a viviendas.
 - b. En planta/s sótano o en semisótano, las áreas dedicadas a aparcamiento o trasteros.
 - c. Los huecos de ascensor y de instalaciones con superficie superior a 0,50 m².
 - d. Las plantas bajas diáfanas o porticadas o los soportales, caso de existir.
 - e. Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMEMORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

ORDENANZA 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas RU1 a RU32 del presente Plan de Sectorización.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

En todas las manzanas se admite segregación y agrupación de parcelas en las siguientes condiciones:

- Lindero viario mínimo: 7,00 metros
- Superficie mínima de parcela: 170 m².
- Edificabilidad: será la que corresponda proporcionalmente a las parcelas resultantes de la segregación o agrupación en base a la de las manzanas de las que procedan.
- Nº de viviendas: a la parcela mínima anteriormente descrita le corresponderá una vivienda. En el resto de los casos se aplicará el mismo criterio proporcional descrito en el punto anterior.
- Desarrollo: será obligatorio tramitar y obtener licencia de parcelación mediante el correspondiente proyecto de parcelación.

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación agrupada (en hilera) con patio-jardín delantero y en su caso patio jardín trasero. Destinada a vivienda libre.

En esta ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de manzana por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.



**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

- **Uso característico:** Residencial Unifamiliar

El uso residencial unifamiliar es aquel asignado a una parcela con una única vivienda de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

- **Usos complementarios:** Despachos y consultas profesionales

Automóvil con la dotación mínima exigida en el PGOU para cada uso. En cualquier caso la dotación de aparcamiento será como mínimo la incluida en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001, 1 plaza /% de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.

- **Usos prohibidos:** todos los demás

5. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

A efectos de asignación de parcelas privativas de cada vivienda no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas de superficie menor de 170 m².

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

6.1. Ocupación máxima

La edificación no ocupará más de 50% de la superficie de la parcela sobre rasante. En general, la ocupación bajo rasante no sobrepasará la ocupación sobre rasante, más la superficie ocupada por rampas de acceso.

6.2. Alineaciones y Retranqueos

El retranqueo de la edificación al lindero frontal y al lindero posterior será como mínimo de 3,00 metros.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

La edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela, en promociones unitarias o caso de acuerdo con los colindantes, esta última condición deberá quedar escriturada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se admite un cuerpo de edificación auxiliar destinada a garaje aparcamiento con una anchura máxima de 3,50 metros y una planta de altura situado sobre la alineación de viario.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

7.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta) + bajo cubierta.

7.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será en el caso de 2 plantas de 7,00 metros medidos en las condiciones marcadas en el vigente PGOU. En el caso de 1 planta será de 4,00 m medida en las mismas condiciones.

7.3. Pendiente máxima de la cubierta

La pendiente máxima de la cubierta se fija en 30º sexagesimales.

Se admite cubierta plana o combinación de cubiertas planas e inclinadas.

El vuelo máximo de alero y otros cuerpos salientes será de 0,80 metros sobre la alineación de viario o el límite del área de movimiento. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

8. EDIFICABILIDAD

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

En el caso de parcelación se aplicarán los criterios descrito en el punto 2 de la presente ordenanza.

8.1. Cómputo de la edificabilidad

Se computará la edificabilidad total sumando las superficies en cada una de las plantas de la edificación que queden comprendidas dentro de los límites exteriores de ésta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

4. Computarán edificabilidad:
 - a.- El 50% de la superficie de terrazas y balcones cerrados por uno o dos costados y el 100% de los mismos elementos cuando lo estén por tres.
 - b.- La superficie de sótanos y semisótanos no destinada a aparcamientos, trasteros o instalaciones.
5. No computarán edificabilidad:
 - a.- En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los espacios destinados a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros de almacenaje afectos a viviendas.
 - b.- En planta/s sótano o en semisótano, las áreas dedicadas a aparcamiento o trasteros.
 - c.- Los huecos de ascensor.
 - d.- Las superficies cubiertas de superficie inferior a 25 m² y con al menos dos lados libres de cerramiento, destinadas a garaje aparcamiento situadas en planta baja.
 - e.- Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ORDENANZA 4 Terciario/Comercial

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas TC1 y TC2 del presente Plan de Sectorización.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las manzanas TC1 y TC2 se consideran indivisibles y deberá desarrollarse en promoción única en una sola fase y en base a un proyecto unitario.

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación singular aislada de otras o adosada.

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

Para ambas manzanas:

- **Uso característico:** uso comercial grupos I a V
- **Usos complementarios y alternativos:**
 - Uso Hotelero, grupo IV.
 - Uso deportivo, grupo I
 - Uso Sanitario asistencia, grupo II
 - Uso Socio Cultural grupo I
 - Uso hotelero, grupo II
 - Uso Automóvil con la dotación mínima indicada en PGOU. En cualquier caso se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento, indicada en el artículo 36-B-c de la Ley 9/2001: 1 plaza 1/2 de aparcamiento por cada 100 m2 construidos en cualquier uso.
- **Usos prohibidos:** Todos los demás

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

5. TAMAÑO Y FORMA DE LA MANZANA

Los indicados en planos y memoria del Plan de Sectorización.

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será el 70% de la manzana.

La posición de la edificación en la parcela será libre dentro de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será de la totalidad de la manzana.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas (baja + 1) con una altura máxima de 12,00 metros a coronación, medida en las condiciones señaladas en el vigente PGOU. Por encima de dicha altura solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la ocupación máxima computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad.

La altura de 12 metros (con carácter de máximo) se podrá mantener en edificios de 1 planta, es decir, se admiten edificios de 1 planta de gran altura.

En el caso de dedicarse a uso hotelero, grupo IV, la altura máxima se fija en cuatro plantas (baja+tres), con una altura máxima de 4 metros en planta baja y 3,10 metros en plantas alzadas.

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

No se admite cubierta inclinada.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

8. EDIFICABILIDAD

Será la fijada en la memoria y planos de presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

ORDENANZA 5 DOTACIONES COMUNITARIAS PÚBLICAS

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas DPU1 a DPU10 del presente Plan de Sectorización, que se dedican a dotaciones públicas.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

En todas las manzanas se admite segregación y agrupación de parcelas en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 2.000 m²
- Frente mínimo a viario: 30 m.
- Posición en la parcela: el señalado en esta ordenanza.

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación singular aislada.

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso característico: Manzanas DPU-2, DPU-6, DPU-7: Educativo.
- Uso complementario: Manzanas DPU2, DPU 6, DPU 7 los de dotaciones comunitarias uso genérico (sociocultural, sanitario-asistencial, religioso, oficinas al servicio de la Administración Pública, residencias públicas de ancianos, etc, en cualquier grupo).
- Uso característico resto de manzanas: Dotaciones comunitarias, uso genérico (sociocultural, educativo, sanitario-asistencial, religioso, oficinas al servicio de la administración pública, residencias públicas de ancianos, etc., en cualquier grupo.)

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES,
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

- Usos complementarios: Resto de manzanas: Uso Hostelero, grupo II al servicio del uso predominante con un máximo del 10% de la superficie total edificada.

USO 6.1 Automóvil con la dotación mínima indicada en PGOU. En cualquier caso se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento indicada en el art. 36-6-c de la Ley 9/2001: 1 plaza $\frac{1}{2}$ de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.

- Usos prohibidos: Todos los demás

En cualquier caso los usos a implantar deberán ajustarse a los niveles de inmisión acústica señalados en el estudio acústico contenido en el Tomo 3 del Anejo C del presente Documento de Aprobación Definitiva.

5. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Los indicados en planos y memoria del Plan de Sectorización o los resultantes en su caso de la aplicación de las condiciones de parcelación señaladas en el punto 2 de esta Ordenanza.

6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será el 70% de la parcela.

La posición de la edificación en la parcela será libre dentro de la misma con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones.

- Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas procedentes de la parcelación de manzanas de planeamiento si existe proyecto unitario para ello. En caso contrario, el retranqueo será de 4 m.

La ocupación máxima bajo rasante será de la totalidad de la parcela.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Para todas las manzanas la altura máxima de la edificación se fija en tres plantas (baja + 2) con una altura máxima de 12 metros a coronación, medida en las condiciones señaladas en el vigente PGOL.

La altura de 12 metros (con carácter de máximo) se podrá mantener en edificios de 1 o 2 plantas, es decir, se admiten edificios de 1 o 2 plantas de gran altura cada una.

Por encima de dicha altura, solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la ocupación máxima computando dicha superficie a efectos de edificabilidad.

El número máximo de plantas será de tres (planta baja + dos plantas piso).

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

La cubierta podrá ser inclinada con una pendiente máxima del 30%. La cubierta podrá ser plana. O podrán combinarse ambas tipologías.

8. EDIFICABILIDAD

Para la totalidad de las manzanas DPU1 a DPU10 la edificabilidad será como máximo 1m²/m² sobre parcela neta.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**ORDENANZA 6 DOTACIONES COMUNITARIAS PÚBLICAS, USO
DEPORTIVO**

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula la manzana DEP¹ del presente Plan de Sectorización.

2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La manzana DEP1 se considera indivisible. Podrá desarrollarse en fases en función de las necesidades del Ayuntamiento.

3.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación singular aislada.

4.- RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso característico: Deportivo, grupos I y II
- Usos complementarios: Uso Hostelería, grupo II a servicio del uso predominante con un máximo del 10% de la superficie edificada.

USO 6.1 Garaje aparcamiento con la dotación mínima indicada en PGOU, cubierto o al aire libre. En cualquier caso se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento indicada en el art. 36-6-c de la Ley 9/2001: 1 plaza 1/2 de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.

- Usos prohibidos: Todos los demás

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 15A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

5.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Los indicados en planos y memoria del Plan de Sectorización.

6.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será el 30% de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela por instalaciones deportivas al aire libre será del 70% de la parcela.

La posición de la edificación en la parcela será libre dentro de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será del 30% de la parcela. Su uso será el de garaje aparcamiento.

7.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

En la manzana DEP1 la altura máxima de la edificación se fija en tres plantas (baja + 2) con una altura máxima de 12,00 metros a coronación medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente. Esta altura podrá sobrepasarse justificadamente en razón de las necesidades técnicas del uso.

La altura de 12 metros (con carácter de máximo) se podrá mantener en edificios de 1 o 2 plantas, es decir, se admiten edificios de 1 o 2 plantas de gran altura cada una.

El número máximo de plantas será de tres (planta baja + dos plantas piso).

No se limitan vuelos máximos de aleros y otros cuerpos salientes siempre que no sobrepasen las alineaciones a viaario.

Su altura sobre el terreno colindante con la edificación será como mínimo de 3,00 m. Los vuelos o salientes sobre la alineación oficial será como máximo de 0,60 metros, con una altura máxima sobre la acera de 3,50 metros.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

La cubierta podrá ser de cualquier tipología adecuada a la cubrición de grandes luces para espacios deportivos.

8.- EDIFICABILIDAD

Para la manzana DEP 1 la edificabilidad será la necesaria para satisfacer las necesidades de la dotación comunitaria deportiva.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

ORDENANZA 7 RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL

1. GENERALIDADES

Las manzanas RSM1 a RSM 5 constituyen la cesión para Red Supramunicipal destinada a viviendas públicas o de integración social.

Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial que deberá desarrollarse posteriormente mediante proyecto de urbanización interior y proyectos de edificación, pudiendo estos últimos tramitarse conjuntamente.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula las manzanas RSM 1 a RSM 5 del presente Plan de Sectorización.

3. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS PLANES ESPECIALES

- Vinculantes

- a) Que la edificabilidad sobre dichas parcelas no supere la media del Sector sobre suelos residenciales netos y su altura máxima no supere la máxima general de las parcelas de vivienda colectiva establecida en 5 plantas + ático.
- b) Que dentro de las parcelas habrán de reservarse las dotaciones locales mínimas correspondientes a la edificabilidad a ordenar.

La edificabilidad media de sector sobre suelos residenciales netos es de 1,881 m²/m², cifra que se obtiene dividiendo la suma de las edificabilidades residenciales en parcelas RC más suma de edificabilidades residenciales en parcelas CO más suma de edificabilidades residenciales en parcelas RU por la superficie total de los suelos netos de parcelas RC más suelos

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

netos de parcelas CO más suelos netos de parcelas RU:
 $403.235/216.656,34=1,861 \text{ m}^2\text{C}/\text{m}^2\text{S}$.

En base a esto la edificabilidad para el conjunto de las parcelas RSM será como máximo de $54.294 \text{ m}^2\text{C}$, cifra que se obtiene multiplicando la superficie neta de las parcelas RSM ($29.174,84 \text{ m}^2\text{S}$) por el coeficiente 1,861 obtenido anteriormente.

Por lo tanto las dotaciones locales mínimas que habrá que reservar en estas parcelas serán, de acuerdo con el art. 36 de la Ley 9/2001, de 30 m^2 de suelo por cada 100 m^2 construidos; es decir $54.294 \times 30/100 = 16.288,20 \text{ m}^2$, de los cuales al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados, lo que equivale a $16.288,20/2 = 8.144,10 \text{ m}^2$.

- Recomendaciones: Que estas dotaciones de vivienda pública se destinen al régimen de alquiler para jóvenes y mayores.

El Plan Especial justificará adecuadamente las edificabilidades, regulará los parámetros edificatorios de las parcelas y establecerá el resto de determinaciones pormenorizadas aplicables a las mismas, de manera que queden total y completamente ordenadas.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- **ORDENANZA 8 RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS**

1. GENERALIDADES

La manzana ISM constituye la cesión para Rec Supramunicipal de infraestructuras. El objeto de esta cesión es permitir el descoblamiento de la M-119.

Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial que deberá desarrollarse con el correspondiente Proyecto de Obra Civil.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula la manzana ISM del presente Plan de Sectorización.



**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

ORDENANZA 9 SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, PARQUE.

1.- GENERALIDADES

Las manzanas P1 a P5 del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas situadas en el SGVEQ constituyen la red general de espacios libres. Es decir, se trata de un área urbana de dominio y uso público destinada al uso de esparcimiento y recreo de toda la ciudad.

En el SGVEQ se disponen unas bandas de protección densamente arboladas a lo largo de la M-119 y del actual viario Este-Oeste que delimitando Espartaes Norte el Norte conecta con aquella. Asimismo se propone una banca arbolada, reconstruyendo la vegetación de ribera, chopos, sauces, fresnos, alisos, a lo largo del cauce del arroyo Camarrilla. El resto se trata como un parque equipado con quioscos, zonas de juego y estandales, recorridos peatonales, zonas con pradera natural y bosquetes, etc. Se plantea un carril bici que conectando con el existente recorra el parque en dirección Norte-Sur.

En el caso de la banda de protección de la carretera M-119 se propone la plantación de arbolado en línea (o línea múltiple) que funcione a modo de barrera visual, con especies acaptadas a la climatología y edafología de la zona, y de escasas necesidades hídricas.

En el caso del parque lineal del arroyo se plantará arbolado de ribera a lo largo del cauce respetando las zonas de servidumbre (chopos, sauces, alisos, etc.) El cauce se saneará y limpiará, sin canalizarlo ni alterar sus características naturales. Se dispondrán paseos peatonales a ambos lados del mismo, cruzando el arroyo mediante pasarelas integradas en el medio natural.

El parque situado en la zona central de SGVE-Q, recibirá en cuanto a suelos el tratamiento antes citado (pradera natural) complementado con la plantación de bosquetes aislados y dispuestos de forma irregular.

Las tres zonas tendrán recorridos peatonales acabados en terrizos de jabre u otros materiales drenantes y zonas para ejercicios físicos, juegos de niños y mayores, etc.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

No obstante las zonas específicamente estancias deberán situarse en lugares considerados áreas de sensibilidad acústica Tipo II según el decreto 78/1996, es decir que el ruido sea inferior a los 55 dB día y 45 dB noche.

En todos los casos se deberá respetar lo indicado en el Título VII. Capítulo 7, Protección de la Vegetación / Zonas Verdes de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo indicado en el Capítulo 3 del mismo título "Protección de las aguas subterráneas".

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula las manzanas P1 a P5 del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.

3.- RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso predominante: Espacios libres y zonas Verdes, grupos I y II.
- Usos complementarios: Uso deportivo: Grupos I y II, Únicamente al aire libre.
Usos 9.1 y 9.6 Servicios Básico: Infraestructuras y servicios públicos.
- Usos prohibidos: Todos los demás

4.- EDIFICABILIDAD Y OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- A. Se admite la construcción de edificaciones destinadas al almacenamiento y guarda de maquinaria y material necesario para el mantenimiento y conservación de los parques. Podrán incluir una pequeña oficina, aseos y zona de descanso del personal empleado en estas tareas. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 1 planta y 4,00 metros lineales hasta el alero contados desde el terreno en contacto con la edificación.
- B. Se admite la construcción de aseos y vestuarios al servicio del uso deportivo, si lo hubiere, con altura máxima de 1 planta y 4,00 metros lineales hasta el alero contados desde el terreno en contacto con la edificación.
- C. La cubierta en ambos casos podrá ser plana o inclinada con pendiente máxima del 30 %.

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

- D. Elementos necesarios para la infraestructuras urbanas (Centros de transformación, depósitos de agua, tanques de tormenta, instalaciones de pretratamiento, etc.) que deberán quedar perfectamente integrados en el paisaje.
- E. La edificabilidad máxima sobre rasante de cualquier edificación será de 100 m². Las edificaciones deberán quedar perfectamente integradas en el ambiente.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**ORDENANZA 10 SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO, JARDINES Y VIARIOS
PEATONALES**

1. GENERALIDADES

Las manzanas ZV1 a ZV12 junto con la red de viarios peatonales del presente Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas constituyen la Red de espacios libres y Red General de Servicios. Es decir se trata de un área urbana de dominio y uso público ajardinado y equipado con mobiliario de descanso y/o recreo infantil, así como de espacios urbanos de dominio y uso público pavimentados, en parte, con pavimentos drenantes, pudiéndose permitir el acceso restringido de vehículos. Todo este conjunto estará al servicio de los habitantes del sector, sin exclusión del resto de los habitantes del municipio.

Estos espacios tendrán un carácter urbano, con una mayor intervención de la jardinería ornamental que las manzanas P., tanto en cuanto a los tratamientos del suelo (pradera, arbustos decorativos, plantas de flor) como a las especies arbóreas. Contendrán zonas pavimentadas con pavimentos drenantes, estanciales. Lugares sombreados mediante pérgolas o sistemas análogos, etc. Llevarán su correspondiente dotación de juegos infantiles, lugares para la instalación de quioscos de bebidas o prensa, etc. No obstante las zonas específicamente estanciales deberán situarse en lugares considerados áreas de sensibilidad acústica Tipo II según el decreto 78/1999, es decir que el ruido sea inferior a los 55 dB día y 45 dB noche.

En todos los casos se deberá respetar lo indicado en el Título VII, Capítulo 7 "Protección de la vegetación/zonas verdes" de las presente Normas Urbanísticas así como lo indicado en el Capítulo 3 del mismo título "Protección de las aguas subterráneas".

En general al menos uno de los recorridos en cada espacio libre estará adaptado a la vigente Normativa y Legislación de accesibilidad y supresión de barreras.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula las manzanas ZV1 a ZV20 del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES FORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

3. RÉGIMEN DE LOS USOS

- Uso predominante: Uso de espacios libres y zonas verdes de carácter público grupos III y IV.
- Usos complementarios: Usos y servicios públicos.
- Usos prohibidos: Todos los demás

4. EDIFICABILIDAD Y OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- A. Se admite la construcción de edificaciones destinadas al almacenamiento y guarda de maquinaria y material necesario para el mantenimiento y conservación de los parques. Podrán incluir una pequeña oficina, aseos y zona de descanso del personal empleado en estas tareas. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 1 planta y 4,00 metros lineales hasta el alero contados desde el terreno en contacto con la edificación. En cualquier caso las edificaciones deberán quedar perfectamente integradas en el ambiente.
- B. La cubierta en ambos casos podrá ser plana o inclinada con pendiente máxima del 30 %.
- C. Elementos necesarios para la infraestructuras urbanas (Centros de transformación, depósitos de agua, tanques de tormenta, instalaciones de pretratamiento, etc.) que deberán quedar perfectamente integrados en el paisaje.
- D. La edificabilidad máxima sobre rasante de cualquier edificación será de 100 m2. Las edificaciones deberán quedar perfectamente integradas en el ambiente.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

ORDENANZA 11 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula las parcelas INF-1 a INF 33 y las parcelas PL-1 del presente Plan de Sectorización con determinaciones particulares

6.- RÉGIMEN DE LOS USOS

- **Uso predominante:** Para las parcelas INF: Infraestructuras y servicios públicos grupo III. Para las parcelas PL: únicamente punto Limpio, donde los vecinos puedan depositar residuos no aceptables por la recogida ordinaria de basuras, siempre que no impliquen peligrosidad medioambiental, para su posterior recogida por los servicios municipales.
- **Usos prohibidos:** Todos los demás

7.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Las edificaciones serán preferentemente bajo rasante con una ocupación del 100%.

La edificación sobre rasante si la hubiese ocupara como máximo el 30% de la parcela, con la condición de que la edificación deberá quedar integrada en el entorno sin producir impacto visual negativo.

8.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima se fija en 1 planta y 4 metros desde el terreno en contacto con la edificación hasta coronación medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente. La cubierta podrá ser plana o inclinada con una pendiente máxima del 30 %.

9.- EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE

Será la determinada por las condiciones de ocupación y altura máxima en plantas (1 planta)

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

ORDENANZA 12 RED VIARIA

5. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza regula el viario público del presente Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas.

6. CONDICIONES GENERALES

El viario público se regulará por lo dispuesto en el título V, Capítulos 15, 16, 19, 20 y 21 complementariamente por lo dispuesto en el Capítulo I del Título V de las presentes Normas Urbanísticas.

Además será de obligado cumplimiento toda la Normativa sectorial de aplicación que haya entrado en vigor con posterioridad a la aprobación del PGOU.

El arquitecto,



Manuel López-Mateos Ontañón



CUADRO RESUMEN DE LAS ORDENANZAS

APROBADO POR EL COMITÉ DEL CONSEJO
 DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
 DEL TERRITORIO DE TERNOS
 30-09-05
 12-09-05
 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
 DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
 DEL TERRITORIO
 CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
 DEL TERRITORIO
 Y ORDENACIÓN
 DEL TERRITORIO

ANEXO III: Modelo de certificado de seguro de caución

La entidad ___(razón social del asegurador)___, con domicilio en ___(localidad y municipio)___, ___(tipo de vía, nombre de vía, número)___, y documento de identificación fiscal nº ___(NIF, CIF, NIF-IVA, etc.)___, y en su nombre ___(nombre y apellidos del o los apoderados)___, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

ASEGURA

A ___(nombre y apellidos o razón social del avalado)___, con documento de identificación fiscal nº ___(NIF, CIF, NIF-IVA, etc.)___, ante el Consorcio Urbanístico Espartales Norte, por importe de ___(importe de la suma asegurada, expresado en letra y, a continuación, en cifra)___, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la licitación/cumplimiento ___(identificación de la cobertura del seguro)___ del contrato de enajenación del/de los solar/es ___(identificación del solar o solares que proceda)___ del sector 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid).

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurado deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento del consorcio.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que el consorcio o quien le suceda conforme a la cláusula 3, autorice su cancelación o devolución.

_____ (Lugar y fecha)

_____ (Razón social del asegurador)

_____ (Firma de los apoderados)

Verificación de la representación por el Servicio Jurídico en la Consejería de Hacienda y Función Pública de la Comunidad de Madrid		
PROVINCIA	FECHA	CÓDIGO

ANEXO IV: Modelo de declaración de aptitud para contratar

D/Dª (nombre y apellidos de la persona física firmante) , con domicilio en (localidad y municipio) , (tipo de vía, nombre de vía, número) , y documento de identidad nº (DNI, NIE, etc.) , actuando ⁽¹⁾

a) en su propio nombre y derecho

b) en nombre y representación de (nombre y apellidos o denominación estatutaria de la persona representada) , con documento de identificación fiscal nº (NIF, CIF, NIF-IVA, etc. de la persona representada) , ⁽²⁾

declara bajo su responsabilidad:

I.- Que ni la persona representada, sus administradores o representantes legales, ni el firmante, se encuentran incursos, por sí mismos ni por extensión, en ninguna de las prohibiciones para adquirir bienes de la Administración a que se refiere el artículo 95.2 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, según el cual no podrán ser adquirentes las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la normativa concursal vigente.

II.- Que la persona representada no se encuentra incurso en ninguna de las incompatibilidades para contratar a que se refiere la Ley 14/1995, de 21 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid.

III.- Que la persona representada se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no tiene deudas en período ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid ni con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y, si las tiene, están garantizadas.

IV.- Que la persona representada cumple los restantes requisitos exigidos para participar en la licitación y eventualmente resultar adjudicatario del contrato, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante la vigencia del contrato.

En (localidad) , a (día) de (mes) de (año)

Fdo. (nombre y apellidos de la persona física firmante)

(1) Omítase lo que no proceda.

(2) Si concurrieran varias personas, se presentarán sendas declaraciones de cada una.

ANEXO V: Modelo de declaración de agrupación de licitadores

D/Dª (nombre y apellidos de la persona física firmante), con domicilio en (localidad y municipio), (tipo de vía, nombre de vía, número), y documento de identidad nº (DNI, NIE, pasaporte, etc.), actuando ⁽¹⁾

a) en su propio nombre y derecho

b) en nombre y representación de (nombre y apellidos o denominación estatutaria de la persona representada), con documento de identificación fiscal nº (NIF, CIF, NIF-IVA, etc. de la persona representada)

D/Dª (nombre y apellidos de la persona física firmante), con domicilio en (localidad y municipio), (tipo de vía, nombre de vía, número), y documento de identidad nº (DNI, NIE, pasaporte, etc.), actuando ⁽¹⁾

a) en su propio nombre y derecho

b) en nombre y representación de (nombre y apellidos o denominación estatutaria de la persona representada), con documento de identificación fiscal nº (NIF, CIF, NIF-IVA, etc. de la persona representada), ⁽²⁾

DECLARAN

I.- Que concurren al procedimiento de enajenación por el Consorcio Urbanístico Espartales Norte de los solares de uso residencial colectivo RC-3 y RC-15 del sector 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid), expediente EN-1/2019, en agrupación de licitadores conforme a lo previsto en la cláusula 3.2 del pliego, en proporción a las siguientes cuotas de participación:

(indíquense las respectivas cuotas de cada partícipe en la agrupación)

II.- Que manifiestan su voluntad irrevocable de obligarse todos ellos solidariamente para el cumplimiento de las condiciones, obligaciones y derechos que deriven de su participación en el procedimiento de enajenación y, en su caso, del contrato.

III.- Que designan apoderado único con poder bastante para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones, a D/Dª (nombre y apellidos de la persona apoderada), con documento de identidad nº (DNI, NIE, pasaporte, etc.).

En (localidad), a (día) de (mes) de (año)

Fdo. (nombres y apellidos de las personas físicas firmantes)

(1) Omítase lo que no proceda.

(2) Si fueran más de dos los licitadores en agrupación, indíquense los respectivos datos de todos ellos.

ANEXO VI: Modelo de declaración de oposición a la consulta de datos

D/D^a (nombre y apellidos de la persona física firmante), con domicilio en (localidad y municipio), (tipo de vía, nombre de vía, número), y documento de identidad nº (DNI, NIE, pasaporte, etc.), actuando ⁽¹⁾

a) en su propio nombre y derecho

b) en nombre y representación de (nombre y apellidos o denominación estatutaria de la persona representada), con documento de identificación fiscal nº (NIF, CIF, NIF-IVA, etc. de la persona representada), ⁽²⁾

DECLARA

Que no autoriza al Consorcio Urbanístico Espartales Norte a utilizar en el procedimiento de enajenación de los solares de uso residencial colectivo RC-3 y RC-15 del sector 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid), expediente EN-1/2019, medios electrónicos para recabar los datos de identidad (nombre y número de identificación del licitador y su representante), cumplimiento de obligaciones tributarias frente a la Hacienda estatal, la Comunidad de Madrid y el municipio de Alcalá de Henares y cumplimiento de obligaciones con la Seguridad Social y demás datos y documentos que se requieran en el pliego referentes a la aptitud para contratar.

En (localidad), a (día) de (mes) de (año)

Fdo. (nombre y apellidos de la persona física firmante)

(2) Omítase lo que no proceda.

(3) Si fueran varias las personas representadas, indíquense los respectivos datos de todas ellas.

ANEXO VII: Modelo de oferta técnica

D/Dª (nombre y apellidos de la persona física firmante), con domicilio en (localidad y municipio), (tipo de vía, nombre de vía, número), y documento de identidad nº (DNI, NIE, pasaporte, etc.), actuando ⁽¹⁾

a) en su propio nombre y derecho

b) en nombre y representación de (nombre y apellidos o denominación estatutaria de la persona representada), con documento de identificación fiscal nº (NIF, CIF, NIF-IVA, etc. de la persona representada), ⁽²⁾

presenta la siguiente oferta técnica de compromisos voluntarios relativos a calificación energética a obtener en los edificios o partes de los mismos que se construyan y plazo máximo de ejecución de las obras de edificación de los terrenos, a los efectos de su consideración como criterios de adjudicación del lote (identificación del lote a que licite), de superficie (superficie del suelo) m²:

1. Calificación energética: (calificación mínima que se oferta: "A", "B", "C" o "distinta de las anteriores"; alternativamente se puede indicar "sin compromiso").

2. Plazo de ejecución: (plazo máximo que se oferta, indicado en meses con un decimal y expresado en letra y, a continuación, en cifra; alternativamente se puede indicar "sin compromiso").

El que suscribe, en la condición en que actúa, se compromete a alcanzar los objetivos indicados en esta declaración, conociendo y aceptando, en todos sus extremos, el pliego de condiciones particulares de la enajenación y, específicamente, las consecuencias que se establecen en la cláusula 18 si no los cumpliera.

En (localidad), a (día) de (mes) de (año)

Fdo. (nombre y apellidos de la persona física firmante)

(1) Omítase lo que no proceda.

(2) Si fueran varias las personas representadas, indíquense los respectivos datos de todas ellas.

ANEXO VIII: Modelo de oferta económica

D/D^a (nombre y apellidos de la persona física firmante), con domicilio en (localidad y municipio), (tipo de vía, nombre de vía, número), y documento de identidad nº (DNI, NIE, pasaporte, etc.), actuando ⁽¹⁾

a) en su propio nombre y derecho

b) en nombre y representación de (nombre y apellidos o denominación estatutaria de la persona representada), con documento de identificación fiscal nº (NIF, CIF, NIF-IVA, etc. de la persona representada), ⁽²⁾

oferta la adquisición del lote (identificación del lote a que licite), de superficie (superficie del suelo) m², objeto de enajenación para el destino previsto en el planeamiento urbanístico, por el precio de (precio total de la oferta, IVA incluido, expresado en letra y, a continuación, en cifra), sumatorio de una base imponible de (precio de la oferta, IVA excluido, expresado en letra y, a continuación, en cifra), más el impuesto sobre el valor añadido correspondiente, que asciende a (importe del IVA aplicable a la base imponible del precio de la oferta, expresado en letra y, a continuación, en cifra).

El que suscribe, en la condición en que actúa, declara conocer y aceptar, en todos sus extremos, el pliego de condiciones particulares de la enajenación, comprometiéndose a su cumplimiento en sus propios términos, incluida la puntual satisfacción de los gastos que le competan conforme a la cláusula 17.

En (localidad), a (día) de (mes) de (año)

Fdo. (nombre y apellidos de la persona física firmante)

(1) Omítase lo que no proceda.

(2) Si fueran varias las personas representadas, indíquense los respectivos datos de todas ellas.