

SESION JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, 16 DE MAYO DE 2025

- 8.- Propuesta de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Movilidad para aprobar el criterio de interpretación, adoptado por la Comisión Técnica de Urbanismo de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 08-05-2025, relativo a las parcelas DPU-9 y DPU-10 del Plan de Sectorización del Sector 115-A "Espartales Norte" del PGOU de Alcalá de Henares, en el marco del artículo 36.2.c.2º de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Visto el informe emitido por la TAG de Urbanismo del Servicio de Gestión de Licencias y Actividades de fecha 13-05-2025.

Visto asimismo el Acta de la sesión de la Comisión Técnica de Urbanismo celebrada con fecha 08-05-2025, con CSV 15704303454706466735.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, acuerda aprobar la propuesta presentada, y, en consecuencia:

PRIMERO.- APROBAR el criterio de interpretación adoptado por la Comisión Técnica de Urbanismo de este Ayuntamiento celebrada en sesión ordinaria el día 8 de mayo de 2025, en el sentido siguiente:

Para la aplicación de lo previsto en el artº 36.2.c.2º de la LSCM la normativa urbanística de edificación más adecuada aplicable a las parcelas es:

- Parcela DPU-9: Ordenanza 7 del Plan de Sectorización del Sector 115-A "Espartales Norte".

- Parcela DPU-10: Ordenanza 1 del Plan de Sectorización del Sector 115-A "Espartales Norte", con una edificabilidad establecida en 11.038 m2.

Las fichas de condiciones urbanísticas de cada una de las parcelas para establecer la definición gráfica del área de movimiento al que remiten ambas Ordenanzas se pueden consultar en el expediente MY TAO 14682/25 con los siguientes CSVs:

- 15701627467707644260 Ficha de condiciones urbanísticas DPU-9.

- 15701627742052364406 Ficha de condiciones urbanísticas DPU-10.

SEGUNDO.- PUBLICAR el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) y en la página web de este Ayuntamiento.

Pase el expediente a la Concejalía de Urbanismo -Servicio de Gestión de Licencias de Obras y Actividades-

EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Gustavo Severien Tigras

Concejal-Secretario de la Junta de Gobierno

Documento firmado electrónicamente por GUSTAVO

SEVERIEN TIGERAS


22 de mayo de 2025, 15:59:29

Autenticidad Verificable mediante Código Seguro de Verificación

15712412351064364121 en [https://sede.ayto-](https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion)

[alcaldedehenares.es/validacion](https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion)

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

| | | |
|---|---|--|
| Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaldedehenares.es | | |
| Código Seguro de Verificación (CSV) | Código de verificación numérico en el lateral |  |
| En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo | | Página 1 de 1 |

| | |
|---|------------------------------|
| Expdte. Número: | 14682/2025 |
| Procedimiento: | Informes Urbanísticos |
| Interesado: | |
| Representante: | |
| COMISIÓN TÉCNICA DE URBANISMO (CDELGADO) | |

INFORME JURÍDICO

COMISIÓN TÉCNICA DE URBANISMO


Conforme al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 29 de abril de 2022, por el cual se establece la creación de la Comisión Técnica de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, así como el establecimiento de su Reglamento de composición, organización y funciones de actuación, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 152 de 28 de junio de 2022) y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y el Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 212 de 06 de septiembre de 2006), se llevó a cabo la sesión ordinaria de la Comisión Técnica de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares el día 8 de mayo de 2025 a las 13:00 horas, previamente convocada, bajo la Presidencia de D^a. M^a A.C.B., con asistencia de los Sres. Miembros: D. J.A.C., D. D.A.M, D^a. R.S.J, D.V.G., D. J.M.A.J., y D^a. M^a C.D.E.

El objeto y fin de esta sesión ordinaria fue la deliberación sobre el único punto incluido en el Orden del Día del siguiente tenor literal:

- **CRITERIO DE INTERPRETACIÓN RELATIVO A LAS PARCELAS DPU-9 Y DPU-10 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR 115-A DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES EN EL MARCO DEL ARTÍCULO 36.2.C.2 DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

ANTECEDENTES

Por la Dirección General de Vivienda de la Comunidad de Madrid, con fecha 7 de marzo de 2025, se solicita al Ayuntamiento la tramitación de la mutación demanial de las parcelas DPU-9 y DPU-10, dentro del objetivo de la Comunidad de Madrid de incrementar la oferta de vivienda en nuestra región y en particular de las destinadas al alquiler a precios asequibles, y en tal sentido llevar a cabo la construcción de viviendas públicas y alojamientos en suelos dotacionales vacantes, en el marco de lo establecido en el artº 36.2.c.2º de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|--|---|--|---------------|
| - Tlf: - email: | | | |
| Código Seguro de Verificación (CSV) | Código de verificación numérico en el lateral |  | Página 1 de 8 |
| En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo | | | |

MOTIVACION DEL CRITERIO DE INTERPRETACION

Es objeto del presente documento analizar y justificar las condiciones de implantación de viviendas (en las parcelas DPU-9 y DPU-10) sujetas a un régimen de protección público en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.2.c.2º de la LSCM

- Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector. La edificabilidad residencial establecida en el PS-S115A es de 403.233 m²c. El 5% de dicha edificabilidad es 20.161,65 m²c, que será el límite de la edificabilidad destinada a VPP que pueda implantarse en suelos dotacionales.
- Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.


De acuerdo con el PS-S115A los datos relativos a dotación de redes públicas exigibles son los siguientes:

| | |
|--|---------|
| Edificabilidad lucrativa (m ² c) | 424.233 |
| Edificabilidad residencial (m ² c) | 403.233 |
| | |
| Cesión Redes Generales (m ²) | 446.766 |
| Cesión Redes locales (m ²) | 213.388 |
| | |
| Redes Generales* (m ²) Mínimo según artº 36 LSCM | 296.963 |
| Redes Locales Mínimo según artº 36 LSCM | 127.270 |
| | |
| Superávit Redes Generales (m ²) | 139.922 |
| Superávit Redes Locales (m ²) | 86.118 |
| | |
| Edificabilidad máxima VPP artº 36.2.c.2º (m ² c) | 20.162 |
| Cesión que genera de Redes Generales* (m ²) | 14.113 |
| Cesión que genera de Redes locales (m ²) | 6.048 |

* Redes generales exigibles en el momento de la aprobación del PS-S115 (70 m²/100 m²c)

El superávit de redes públicas existente en el sector permite el cumplimiento de la citada condición para el máximo permitido de edificabilidad destinada a VPP en el marco artº 36.2.c.2º


En relación a las condiciones urbanísticas aplicables a las VPP, de acuerdo con lo recogido en el apartado 2.º del artº 36.2.c : *“Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de*

| | | | |
|--|---|--|---------------|
| - Tlf: - email: | | | |
| Código Seguro de Verificación (CSV) | Código de verificación numérico en el lateral |  | Página 3 de 8 |
| En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo | | | |

| | |
|---------------------------------|--|
| Tipología: | Edificación en manzana sobre alineaciones de viario, con espacio libre privado interior. |
| Condiciones de parcelación: | Parcela indivisible. |
| Usos característicos: | Vivienda Residencial Colectiva con Protección Pública |
| Usos compatibles: | Según listado de grupos y posiciones definidos en la Ordenanza 1. |
| Ocupación máxima sobre rasante: | Definida por el área de movimiento |
| Ocupación máxima bajo rasante: | 100 % |
| Altura máxima: | cinco plantas (baja + 4) + ático |
| Edificabilidad: | 11.038 m ² c |
| Alineaciones y Retranqueos: | Definidos por el área de movimiento |
| Fondo máximo: | 15 m |
| Área de movimiento: | Definida gráficamente |
| Superficie mínima ajardinada: | 50% del espacio libre de edificación sobre rasante. |

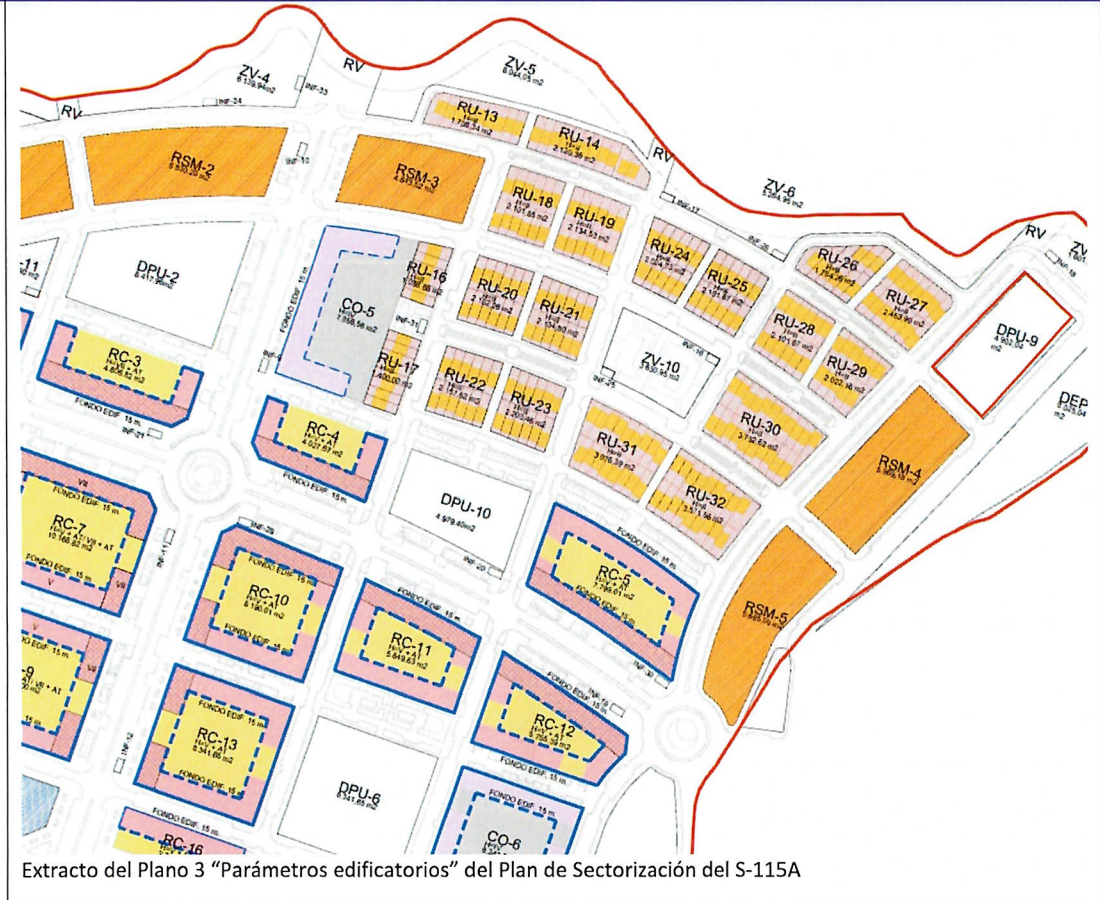
Esta sesión, por tanto, y el acuerdo adoptado por la misma, se lleva a cabo en consonancia con los artículos 1 y 2 del Reglamento de composición, organización y funciones de actuación de la Comisión Técnica de Urbanismo, que señala a tal efecto: *«Es objeto del presente documento la regulación de la composición y el funcionamiento de la Comisión Técnica de Urbanismo, como órgano colegiado, con funciones de seguimiento, asesoramiento, coordinación, control e interpretación en materia de normativa urbanística y sectorial que afecte al ámbito de las distintas formas de control urbanístico municipal (...)*» y *«La Comisión Técnica de Urbanismo tiene como finalidad garantizar la aplicación uniforme de la normativa con incidencia en el ámbito de las distintas formas de control urbanístico municipal. 1. Para el cumplimiento de la finalidad descrita, la Comisión llevará a cabo las funciones siguientes: a) Asegurar la unidad de criterio de los servicios municipales en la aplicación e interpretación del Plan General, para lo que se adoptarán acuerdos de superior interpretación para los servicios municipales. b) Evaluar, y en su caso, informar sobre la incidencia de la normativa sectorial en la aplicación del Plan General mediante la articulación de una adecuada sistemática que permita tomar conocimiento y valorar tanto las instrucciones, actos y acuerdos como, en su caso, los proyectos propuestos por otras Áreas con repercusión en la ejecución y/o aplicación del Plan General (...)*».

Por todo lo que antecede, ésta Comisión Técnica de Urbanismo propone a la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, la adopción del siguiente:

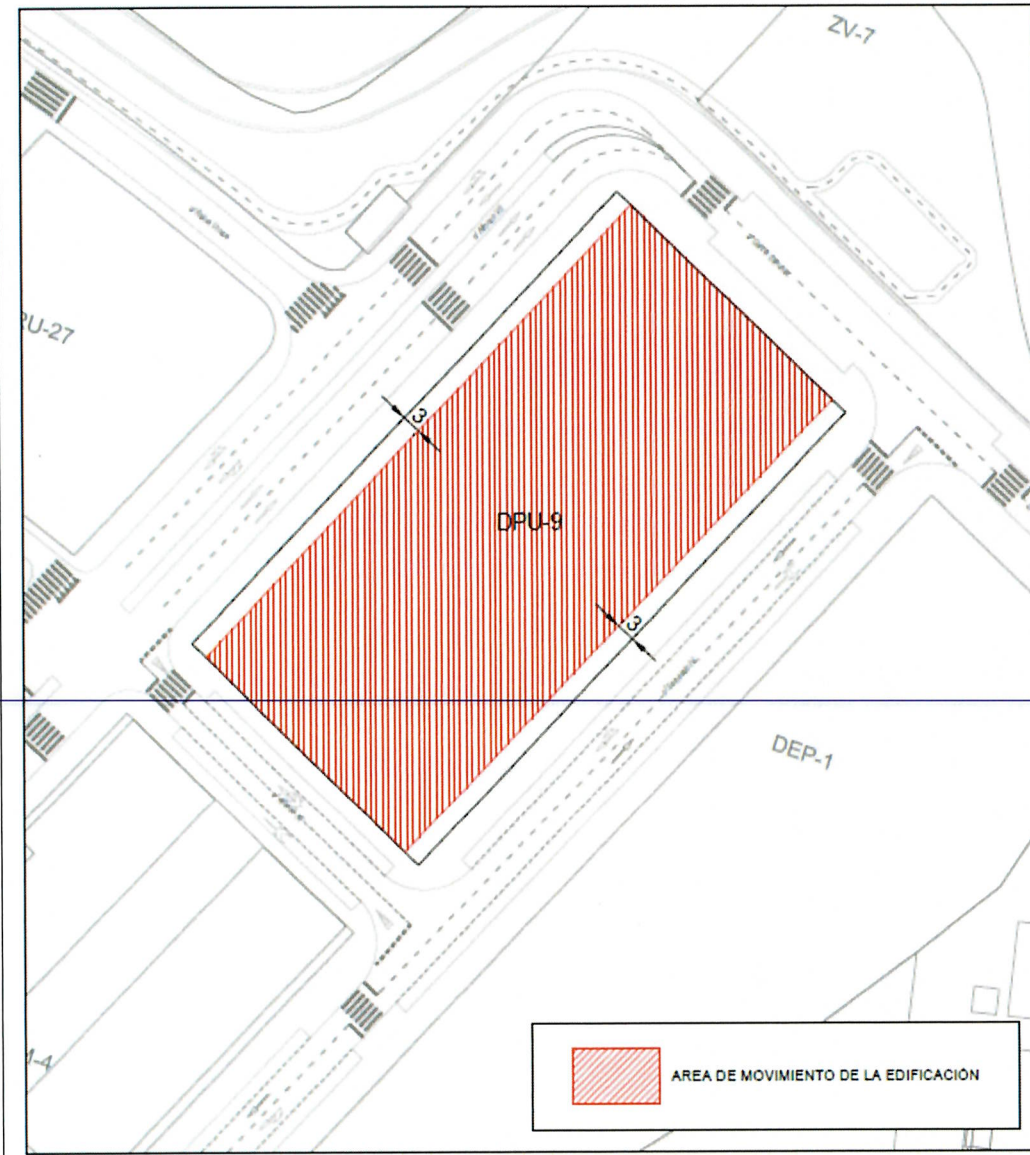
| | | | |
|--|---|--|---------------|
| - Tlf: - email: | | | |
| Código Seguro de Verificación (CSV) | Código de verificación numérico en el lateral |  | Página 7 de 8 |
| En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo | | | |

| FICHA RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN EL MARCO DEL ARTº 36.2.C.2º DE LA LSCM | | SECTOR 115-A PARCELA: DPU-9 |
|--|--|--|
| Ordenanza de aplicación: | Ordenanza 7 – RSM “Red Supramunicipal de Viviendas Públicas o de Integración Social” del Plan de Sectorización del Sector 115-A “Espartaes Norte”. | |
| Planeamiento remitido por Ordenanza 7: | Plan Especial de Redes Supramunicipales del Sector 115-A “Espartaes Norte” | |
| Superficie Parcela: | 4.902 m ² | |
| Tipología: | Edificación en bloque abierto | |
| Uso característico: | Vivienda con protección pública en régimen de alquiler | |
| Ocupación máxima sobre rasante: | 50 % | |
| Ocupación máxima bajo rasante: | 100 % | |
| Altura máxima: | cinco plantas (baja + 4) + ático | |
| Edificabilidad: | 1,861 m ² c/m ² s (9.122,62 m ² c) | |
| Cerramiento de parcelas: | Prohibidos | |
| Separación entre bloques: | Semisuma de las ambas alturas | |
| Alineaciones y Retranqueos: | Definidos por el área de movimiento | |
| Área de movimiento: | Definida gráficamente | |

LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA EN EL MARCO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN - SECTOR 115A



DEFINICIÓN DE PARÁMETROS GRÁFICOS

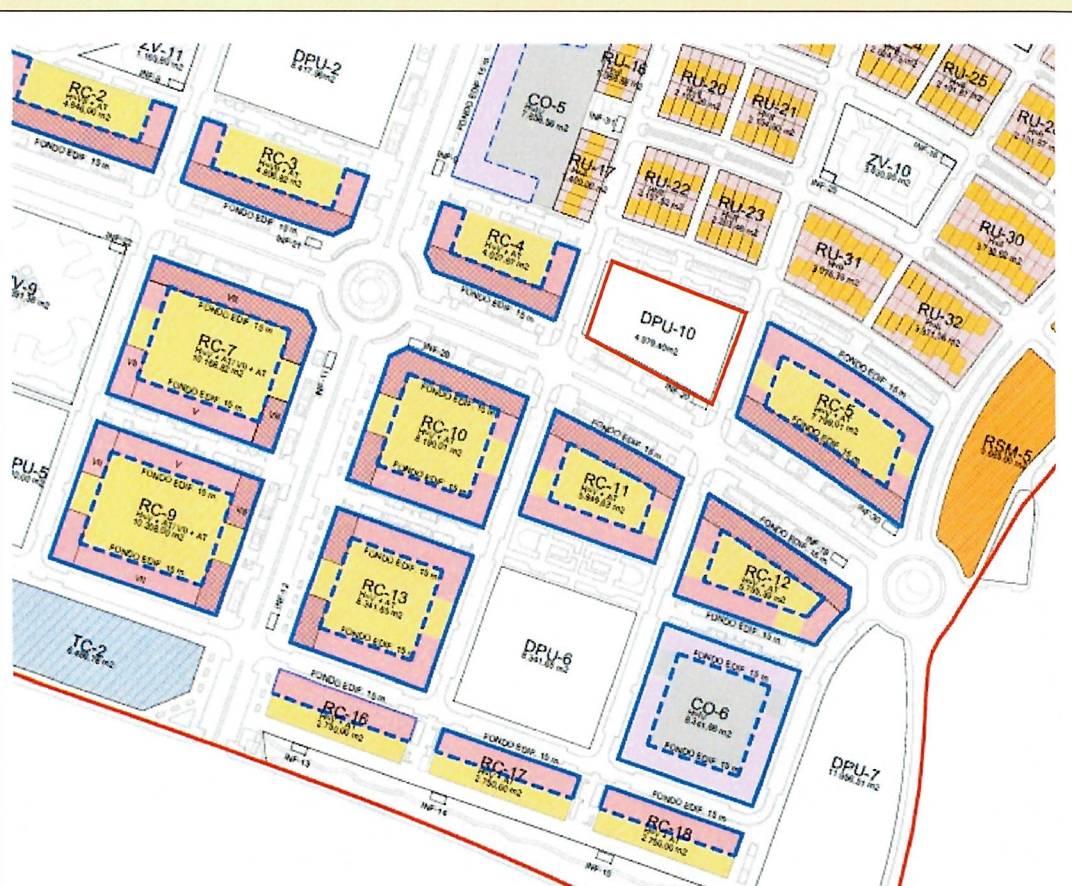


OBSERVACIONES

La presente ficha es un resumen de los parámetros urbanísticos más relevantes. La normativa de aplicación será la contenida en la Ordenanza 7, que remite al Plan Especial de Redes Supramunicipales del Sector 115-A "Espartales Norte" en concurrencia con las normas urbanísticas del Plan de Sectorización del S-115 A, así como las del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

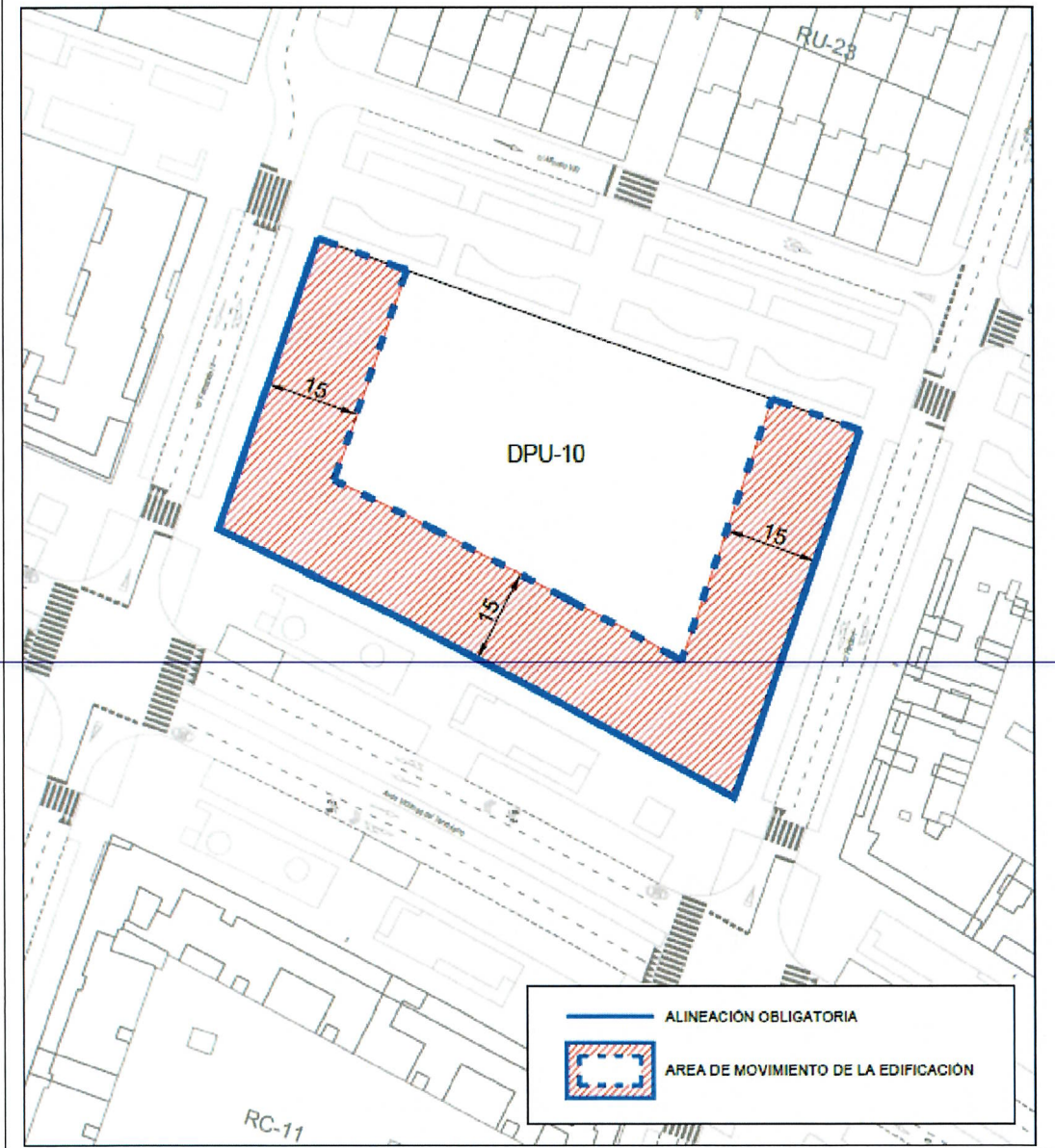
| FICHA RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN EL MARCO DEL ARTº 36.2.C.2º DE LA LSCM | | SECTOR 115-A PARCELA: DPU-10 |
|--|--|---|
| Ordenanza de aplicación: | Ordenanza 1 – RC “Vivienda Colectiva/Residencial Intensiva” del Plan de Sectorización del Sector 115-A “Espartales Norte”. | |
| Superficie Parcela: | 4.979 m2 | |
| Tipología: | Edificación en manzana sobre alineaciones de viario, con espacio libre privado interior. | |
| Condiciones de parcelación: | Parcela indivisible. | |
| Usos característicos: | Vivienda Residencial Colectiva con Protección Pública | |
| Usos compatibles: | Según listado de grupos y posiciones definidos en la Ordenanza 1. | |
| Ocupación máxima sobre rasante: | Definida por el área de movimiento | |
| Ocupación máxima bajo rasante: | 100 % | |
| Altura máxima: | cinco plantas (baja + 4) + ático | |
| Edificabilidad: | 11.038 m2c | |
| Alineaciones y Retranqueos: | Definidos por el área de movimiento | |
| Fondo máximo: | 15 m | |
| Área de movimiento: | Definida gráficamente | |
| Superficie mínima ajardinada: | 50% del espacio libre de edificación sobre rasante. | |

LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA EN EL MARCO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN - SECTOR 115A



Extracto del Plano 3 “Parámetros edificatorios” del Plan de Sectorización del S-115A

DEFINICIÓN DE PARÁMETROS GRÁFICOS



OBSERVACIONES

La presente ficha es un resumen de los parámetros urbanísticos más relevantes. La normativa de aplicación será la contenida en la Ordenanza 1, en concurrencia con las normas urbanísticas del Plan de Sectorización del S-115 A, así como las del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.