

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

46**ALCALÁ DE HENARES**

URBANISMO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 15 de noviembre de 2022 adoptó el siguiente acuerdo:

“1.º La resolución de las alegaciones formuladas durante el trámite de Información Pública, en los términos y con la motivación que se contiene en los informes emitidos por el Arquitecto Municipal de 30 de agosto de 2022 y 6 de octubre de 2022, por el Ingeniero de Caminos Municipal y el Jefe de Servicio de Infraestructuras de fechas 12 de septiembre de 2022 y 14 de septiembre de 2022, respectivamente, y por el Servicio Jurídico con fecha 7 de octubre de 2022, anteriormente transcritos.

2.º La Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual n.º 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A, promovido por el INVIED, una vez han sido incorporados al mismo las determinaciones derivadas de los informes sectoriales, así como de los informes emitidos respecto de las alegaciones. A dicha Modificación se acompaña documento de Refundición del Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el art. 67.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.º La publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (artículo 66 de la Ley del Suelo), con indicación de haberse procedido previamente al depósito de la correspondiente Modificación del Plan Parcial de Mejora en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid”.

Asimismo, se procede a la publicación de la normativa del Plan Parcial:

III.5. *Medidas de protección del medio ambiente*

1. Medidas de protección ambiental.—Con la finalidad de prevenir y minimizar el impacto ambiental negativo que previsible producirá la ejecución de la Modificación Puntual del Plan Parcial, el Documento Ambiental Estratégico que se acompaña como Anexo III propone las siguientes:

- a) Con anterioridad a la realización de cualquier acción constructiva, deberá delimitarse y jalonarse convenientemente la zona de actuación, evitando afecciones adicionales por las propias obras, acopio de materiales, vehículos, maquinaria, y personal de la obra al traspasar el ámbito objeto de desarrollo. Si la delimitación consiste en un vallado perimetral, este deberá ser de características que lo hagan visible a la fauna.
- b) Las zonas de vegetación natural que resulten alteradas por la apertura de zanjas, movimientos de tierra o tránsito de vehículos, deberán ser adecuadamente restauradas mediante su descompactación, laboreo o escarificado superficial, una vez concluidas las obras.
- c) Las zonas de ajardinamiento que se puedan desarrollar con la urbanización no incorporarán, en ningún caso, especies exóticas o invasoras, debiendo cumplir con el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, utilizando especies autóctonas propias de la zona.
- d) Deberá regarse periódicamente la zona de obras y limitar la velocidad de circulación de los vehículos durante la obra para minimizar la emisión de partículas sólidas sedimentables.
- e) La maquinaria necesaria para las obras estará homologada y con una puesta a punto que cumpla la legislación relativa a la emisión sonora para minimizar el impacto sonoro.
- f) Para los residuos de construcción, deberán cumplirse las obligaciones legales establecidas. Por lo que respecta a los residuos peligrosos generados durante la fase de obras, deberán ser entregados a gestor autorizado y los residuos urbanos generados en la fase de obra se gestionarán con los servicios municipales correspondientes a su clasificación.

- g) Una vez finalizadas las obras se recogerá cualquier tipo de desperdicios y restos que pudieran quedar en el entorno, dejando el lugar en perfectas condiciones de limpieza.
- h) Si en el transcurso de las obras se localizara algún resto arqueológico o paleontológico se deberá comunicar al Departamento competente en Protección de Patrimonio Cultural quien arbitrará las medidas para el correcto tratamiento de los restos.
- i) Deberá realizarse una prospección botánica con carácter previo al inicio de las obras.

2. Medidas de protección acústica.—Así mismo, con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos de calidad acústica (OCA) se propone como medida correctora la modificación de las pantallas acústicas existentes, en los términos previstos en el Estudio Acústico que se acompaña al presente documento como Anexo VI. En concreto, se prevé la prolongación y elevación de los últimos metros de la pantalla de 4 metros existente frente a las parcelas P-6 y P-7.

La nueva pantalla deberá prolongarse hasta superponerse 22 metros, con una altura de 7 metros, con la pantalla de 3 metros existente que va paralela por el límite de la A-2. Este nuevo tramo de pantalla deberá ser pantalla fonoabsorbente metálica con las siguientes especificaciones: “Pantalla acústica tipo panel metálico fono absorbente TAVI formada por dos planchas de acero galvanizado de 1 mm de espesor y núcleo de lana de roca de 4 cm de espesor de densidad 100 kg/m³”.

Además, se deberá recrecer los primeros 66 metros de pantalla hasta 7 metros (incluyendo estos 66 m. los 22 m. de la prolongación) por estar retrasada con respecto a la fuente de ruido. De esta manera quedarán protegidos de la trayectoria del ruido las parcelas 6 y 7 que superaban los OCAs.

En las nuevas edificaciones se deberán tener en cuenta las siguientes medidas de prevención de la contaminación acústica:

- Ubicación, orientación y distribución de los edificios evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico en el CTE (Código Técnico de la Edificación) y en concreto el DB-HR protección frente al ruido RD 1371/2007.
- La maquinaria utilizada en actividades al aire libre en general, y en las obras públicas y en la construcción en particular, debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

Para garantizar la ejecución de la modificación de las pantallas acústicas existentes el Ayuntamiento exigirá su ejecución como requisito previo a la recepción de las obras de urbanización del ámbito.

Así mismo, dado que el resto de las medidas de prevención de la contaminación acústica se plantean en relación con la ejecución de la edificación de los solares, su cumplimiento se garantizará mediante su previsión en la correspondiente licencia de obras.

3. Medidas de mitigación del cambio climático y de protección frente a la contaminación atmosférica.—Finalmente, como medidas de la mitigación sobre el cambio climático, se prevé, en los términos recogidos en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con fecha 29 de abril de 2022, la adopción de los elementos de construcción y en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

4. Limitaciones a la propiedad y restricciones de uso derivadas de la legislación sectorial ferroviaria.—El ámbito se sitúa en la margen izquierda (dirección Madrid) de la traza ferroviaria de la Red Convencional de la Línea 200 –MADRID-CHAMARTÍN-BARNA-EST. DE FRANÇA del EJE 02 –Madrid Chamartín-Zaragoza-Lleida-Barcelona-Portbou/Cerbere–.

Por ello, las actuaciones que se realicen en el entorno de la línea ferroviaria deberán adecuarse a la legislación sectorial vigente, es decir, la Ley 38/2015 del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

En concreto, deberán respetarse las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015 del sector ferroviario, en el que se definen para todas las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés Ge-

neral una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE).

La zona de dominio público comprende “los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación”, tal como dispone el artículo 13.1 de la Ley 38/2015 del sector ferroviario.

La zona de protección de las líneas ferroviarias “consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación”, según dispone el artículo 14.1 de la citada norma.

La línea límite de edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley del sector ferroviario, se sitúa a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, “desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

(...) Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma”.

“En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación” (art. 14.2 Ley 38/2015 del Sector Ferroviario).

Para realizar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria “cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de los mismos o el tipo de actividad que se puede realizar en ellos y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias” (art. 16.1). Y “cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas”, tal como dispone el citado precepto.

IV. Documento modificado del Plan Parcial

El artículo 67 de la LSM dispone con carácter general que las modificaciones de las determinaciones de los planes urbanísticos se realizarán por la misma clase de Plan, de manera que su contenido y documentación debe adecuarse al previsto en el artículo 49 de la LSM para los Planes Parciales, con un grado de precisión similar al Plan modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Tal como se ha indicado en los apartados anteriores el objeto de la Modificación Puntual reside en la alteración de la densidad máxima de viviendas en lo que respecta a las parcelas que se encuentran pendientes de edificar dentro del ámbito y, como consecuencia, el cambio de la calificación de la superficie de “paso restringido” ubicado al Sur de la parcela P13 como viario de la red local, para mayor fluidez y seguridad del tráfico debido a dicho aumento de la densidad.

De acuerdo con ello, se modifican los siguientes contenidos de la documentación escrita del Plan Parcial:

— Normas Urbanísticas:

- Artículo 3.10.1.12.
- Artículo 3.10.3.3.
- Artículo 3.10.1.3.
- Cuadro-resumen de las Normas Urbanísticas.

— Memoria:

- Apartado 1.1.3.
- Apartado 1.5.
- Apartado 1.10.
- Apartado 2.1.5.
- Apartado 1.3.
- Apartado 1.7.
- Apartado 1.8.
- Apartado 2.1.1.
- Apartado 2.1.7.
- Apartado 2.1.8.

Asimismo, en relación con la Memoria y las Normas Urbanísticas, se realizan diversas correcciones de errores y discrepancias detectadas; en concreto, en los siguientes apartados:

- Apartado 1.3.1.
- Artículo 3.10.2.4.
- Artículo 3.10.4.3.
- Artículo 3.10.4.4.
- Artículo 3.10.1.10.

Normas urbanísticas

Se modifican los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial:

- El artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, aplicable a la norma zonal n.º 1 —residencial—, que regula el número máximo de viviendas del ámbito y que constituye la única referencia de contenido normativo recogida en el Plan Parcial respecto a este parámetro urbanístico.
- El artículo 3.10.3.3 de las Normas Urbanísticas para fijar la edificabilidad de las parcelas P-11 y P-13 en cifra en sustitución del coeficiente de 0,50 m²/m², con la finalidad de mantener inalterada la edificabilidad como consecuencia de la reducción de la superficie de la parcela deportiva P-13 por el cambio del “paso restringido” a viario de la red local. De esta manera, no se disminuye la edificabilidad del equipamiento de cesión al Ayuntamiento para dotaciones de la red local. Este precepto también se modifica para permitir el uso automóvil grupo V, de manera que en dichas parcelas se permita como uso complementario el relativo a aparcamientos subterráneos para residentes de superficie superior a 2.500 m² y, de este modo, resulte viable su inclusión dentro de los Planes Municipales de Aparcamientos.
- El artículo 3.10.1.3 aplicable al uso residencial, para aumentar la ocupación bajo rasante y eliminar la limitación de 2 sótanos, de manera que se posibilite en los nuevos edificios de este uso la ejecución de un número de plazas de aparcamiento superior a la dotación obligatoria. Así mismo, se prevé que la solución planteada permita el ajardinamiento de, al menos el 30% de la superficie libre de parcela, tal como exige el informe citado del Arquitecto municipal.
- También se modifica el cuadro-resumen de parámetros urbanísticos del ámbito, para reflejar la reducción de la superficie de la parcela P-13 y el aumento en la misma medida de la superficie de la parcela de viario público P-44 por el cambio del “paso restringido” a viario de la red local.

Artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas vigente.

La redacción del vigente artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

“El número de viviendas está fijado por el planeamiento anterior y asumido por el PGOU, y es de 1.535 en total (812 edificadas actualmente más las 723 pendientes de construir)”.

Artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas propuesto.

La redacción del artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se propone es la siguiente:

“El número de viviendas se fija en 1.888 en total (812 edificadas actualmente más las 1.076 pendientes de construir). La distribución de las viviendas pendientes de construir se recoge en el siguiente cuadro”.

PARCELAS SIN EDIFICAR	
PARCELA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
P-6	48
P-7	48
P-8	49
P-9	51
P-10	55
P-14	95
P-15	103
P-19	30
P-22	54
P-26	44
P-27	47
P-28	58
P-29	65
P-30	46
P-31	62
P-32	71
P-33	75
P-36	75

Artículo 3.10.3.3 de las Normas Urbanísticas vigente.

La redacción del vigente artículo 3.10.3.3 de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

“3.10.3.3. Edificabilidad y usos permitidos.

Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.

La edificabilidad es de 0,50 m²/m².

Usos permitidos:

Deportivo en Grupos I y II.

Estacionamiento subterráneo de vehículos. Grupo IV.

Se prohíben todos los usos no especificados anteriormente”.

Artículo 3.10.3.3 de las Normas Urbanísticas propuesto.

La redacción del artículo 3.10.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se propone es la siguiente:

“3.10.3.3. Edificabilidad y usos permitidos.

Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Edificabilidad: 9.011,99 m² para P-11 y 4.295,11 m² para P-13.

Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.

Usos permitidos:

Deportivo en Grupos I y II.

Estacionamiento subterráneo de vehículos. Grupos IV y V.

Se prohíben todos los usos no especificados anteriormente”.

Artículo 3.10.1.3 de las Normas Urbanísticas vigente.

La redacción del vigente artículo 3.10.1.3 de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

“3.10.1.3. Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100 %, excepto zonas de retranqueo con uso de garaje aparcamiento y, con un límite de dos plantas”.

Artículo 3.10.1.3 de las Normas Urbanísticas propuesto.

La redacción del vigente artículo 3.10.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se propone es la siguiente:

“3.10.1.3. Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50 %.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100 %, con uso de garaje aparcamiento, respetando en todo caso la nueva línea límite de edificación por afección de carreteras del plano ORD-17.

La limitación del número máximo de dios plantas por debajo de rasante prevista en el artículo 3.9.2 no resulta de aplicación a la presente norma zonal n.º 1 —residencial—.

La solución planteada permitirá el ajardinamiento de, al menos, el 30 % de la superficie libre de parcela”.

CUADRO RESUMEN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

Parcelas			Retranqueos		Parcela Mínima		Frente Parc.		Ocupación		Altura de la Edificación		Edificabilidad		Uso		Parcelas	
n°	Superficie (m2)	A la calle (ml)	A linderos (ml)	Al fondo (ml)	(m2)	(ml)	(ml)	(%)	(m2)	(ml)	(n° de plantas)	Residencial (m2)	No Resid. (m2)				n°	
P-01	4.217,61												0,00	V.ESP.		P-01		
P-02	1.894,16	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	662,96	25,00	8	3.908,32		Residencial		P-02		
P-03	2.239,19	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	783,72	25,00	8	4.469,71		Residencial		P-03		
P-04	2.033,03	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	711,56	25,00	8	3.908,32		Residencial		P-04		
P-05	2.124,50	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	743,58	25,00	8	4.469,71		Residencial		P-05		
P-06	2.094,10	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	732,94	22,00	7	4.816,43		Residencial		P-06		
P-07	2.091,40	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	731,99	22,00	7	4.810,22		Residencial		P-07		
P-08	2.138,73	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	748,56	22,00	7	4.919,08		Residencial		P-08		
P-09	2.212,00	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	774,20	22,00	7	5.087,60		Residencial		P-09		
P-10	2.412,97	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	844,54	22,00	7	5.549,83		Residencial		P-10		
P-11	18.023,98	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	25%	4.506,00	9,00	2		9,011.99	V.ESP.		P-11		
P-12	18.731,13	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	20%	3.796,80	12,00	3		5.625.65	Educativo		P-12		
P-13	8.590,21	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	25%	2.147,55	9,00	2		4.295.11	V.ESP.		P-13		
P-14	4.412,83	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	1.544,49	19,00	6	9.487,58		Residencial		P-14		
P-15	4.881,40	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	1.708,49	19,00	6	10.301,96		Residencial		P-15		
P-16	3.789,42	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	1.326,30	28,00	9	10.621,68		Residencial		P-16		
P-17	6.907,19	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	2.417,52	28,00	9	13.106,74		Residencial		P-17		
P-18	12.523,73	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	4.383,31	28,00	9	24.901,10		Residencial		P-18		
P-19	1.305,88	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	457,06	19,00	6	3.003,52		Residencial		P-19		
P-20	3.061,86	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	34%	1.043,48	7,00	2		1.885.67	Comercial		P-20		
P-21	1.776,98	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	621,94	22,00	7	2.295,58		Residencial		P-21		
P-22	2.833,26	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	991,64	22,00	7	5.360,02		Residencial		P-22		
P-23	2.905,81	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	1.017,03	25,00	8	3.908,32		Residencial		P-23		
P-24	2.348,00	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	821,80	25,00	8	4.469,71		Residencial		P-24		
P-25	2.634,64	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	922,12	25,00	8	3.568,71		Residencial		P-25		
P-26	2.000,36	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	700,13	19,00	6	4.400,79		Residencial		P-26		
P-27	2.157,86	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	755,25	19,00	6	4.747,29		Residencial		P-27		
P-28	2.657,38	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	930,08	19,00	6	5.846,24		Residencial		P-28		
P-29	2.932,82	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	1.026,49	19,00	6	6.452,20		Residencial		P-29		
P-30	2.098,05	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	734,32	19,00	6	4.615,71		Residencial		P-30		
P-31	2.632,43	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	921,35	19,00	6	6.166,92		Residencial		P-31		
P-32	2.948,67	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	1.032,03	19,00	6	7.076,81		Residencial		P-32		
P-33	3.109,39	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	1.088,29	19,00	6	7.462,54		Residencial		P-33		
P-34	2.565,89	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	898,06	13,00	4	3.470,70		Residencial		P-34		
P-35	3.103,46	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	44%	1.350,01	13,00	4	5.259,72		Residencial		P-35		
P-36	3.144,50	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	35%	1.100,58	19,00	6	7.546,80		Residencial		P-36		
P-37	1.295,13	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20,00	40%	517,40	12,00	1		517,31	Religioso		P-37		
P-38	22.608,98												0,00	V.LIB.		P-38		
P-39	15.617,73												0,00	V.ESP.		P-39		
P-40	28.812,24												0,00	V.ESP.		P-40		
P-41	2.328,53												0,00	Espacio Libre		P-41		
P-42	213,14												0,00	Espacio Libre		P-42		
P-43	2.430,43												0,00	V.LIB.		P-43		
Suma Parc:		220.841,00										Edif.Total-Res.		196.009,86				

Otras edifc. 21.336,73

TOTAL: 217.345,59

Edif. Deportiv.	13.307,10
Edif. Educatv.	5.625,65
Edif. Comerc.	1.885,67

CUADRO-RESUMEN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTO

PARCELAS	nº	SUPERFICIE (m2)	ORDENANZA			RETRANQUEOS			PARCELA MINIMA		FRENTE PARCELA		OCUPACIÓN (%)	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD		USOS	PARCELAS	
			A la calle (ml)	A linderos (ml)	Al fondo (ml)	(m2)	(ml)	(ml)	(nº de plantas)	RESIDENCIAL (m2)	NO RESIDENCIAL (m2)			nº						
P-01		3.627,16	Norma nº 6	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	25,00	8	3.908,32		50%	25,00		0,00	ESPACIO LIBRE	P-01		
P-02		1.894,16	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	25,00	8	4.469,71		50%	25,00			RESIDENCIAL	P-02		
P-03		2.239,19	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	25,00	8	3.908,32		50%	25,00			RESIDENCIAL	P-03		
P-04		2.033,03	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	25,00	8	4.469,71		50%	25,00			RESIDENCIAL	P-04		
P-05		2.124,50	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	22,00	7	4.816,43		50%	22,00			RESIDENCIAL	P-05		
P-06		2.094,10	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	22,00	7	4.810,22		50%	22,00			RESIDENCIAL	P-06		
P-07		2.091,40	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	22,00	7	4.810,22		50%	22,00			RESIDENCIAL	P-07		
P-08		2.113,00	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	22,00	7	4.919,08		50%	22,00			RESIDENCIAL	P-08		
P-09		2.057,46	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	22,00	7	5.087,60		50%	22,00			RESIDENCIAL	P-09		
P-10		2.065,23	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	22,00	7	5.549,83		25%	9,00	9,011.99		DEPORTIVO	P-10		
P-11		12.525,15	Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 2	1.000,00	20,00	12,00	3			25%	12,00	5.625.65		EDUCATIVO	P-11		
P-12		17.262,41	Norma nº 2	s/Norma nº 2	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	1.000,00	20,00	19,00	2			25%	9,00	4.295.11		DEPORTIVO	P-12		
P-13		7.431,33	Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6	9.487,58		50%	19,00			RESIDENCIAL	P-13		
P-14		4.412,83	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	28,00	9	10.301,96		50%	28,00			RESIDENCIAL	P-14		
P-15		4.881,40	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	28,00	9	10.621,68		50%	28,00			RESIDENCIAL	P-15		
P-16		3.789,42	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	28,00	9	13.106,74		50%	28,00			RESIDENCIAL	P-16		
P-17		6.907,19	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	28,00	9	24.901,10		50%	28,00			RESIDENCIAL	P-17		
P-18		12.523,73	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6			50%	19,00			RESIDENCIAL	P-18		
P-19		1.305,88	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	7,00	2	1.885,67		50%	7,00			COMERCIAL	P-19		
P-20		3.061,86	Norma nº 4	s/Norma nº 4	s/Norma nº 4	s/Norma nº 4	1.000,00	20,00	22,00	7	2.295,58		50%	22,00			RESIDENCIAL	P-20		
P-21		1.776,98	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	22,00	7	5.360,02		50%	22,00			RESIDENCIAL	P-21		
P-22		2.833,26	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	25,00	8	3.908,32		50%	25,00			RESIDENCIAL	P-22		
P-23		2.905,81	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	25,00	8	4.469,71		50%	25,00			RESIDENCIAL	P-23		
P-24		2.348,00	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	25,00	8	3.568,71		50%	25,00			RESIDENCIAL	P-24		
P-25		2.634,64	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6	4.400,79		50%	19,00			RESIDENCIAL	P-25		
P-26		2.000,36	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6			50%	19,00			RESIDENCIAL	P-26		
P-27		2.157,86	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6	4.747,29		50%	19,00			RESIDENCIAL	P-27		
P-28		2.657,38	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6	5.846,24		50%	19,00			RESIDENCIAL	P-28		
P-29		2.932,82	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6	8.452,20		50%	19,00			RESIDENCIAL	P-29		
P-30		2.096,05	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6	4.615,71		50%	19,00			RESIDENCIAL	P-30		
P-31		2.632,43	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6	6.166,92		50%	19,00			RESIDENCIAL	P-31		
P-32		2.948,67	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6	7.076,81		50%	19,00			RESIDENCIAL	P-32		
P-33		3.109,39	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6	7.462,54		50%	19,00			RESIDENCIAL	P-33		
P-34		2.565,89	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	13,00	4	3.470,70		50%	13,00			RESIDENCIAL	P-34		
P-35		3.103,46	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	13,00	4	5.259,72		50%	13,00			RESIDENCIAL	P-35		
P-36		3.144,50	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	19,00	6	7.546,80		50%	19,00			RESIDENCIAL	P-36		
P-37		1.295,13	Norma nº 5	s/Norma nº 5	s/Norma nº 5	s/Norma nº 5	1.000,00	20,00	12,00	1	517,31		50%	12,00			RELIGIOSO	P-37		
P-38		22.608,98	Norma nº 6								0,00						ESPACIO LIBRE	P-38		
P-39		13.759,60	Norma nº 6								0,00						ESPACIO LIBRE	P-39		
P-40		20.449,70	Norma nº 6								0,00						ESPACIO LIBRE	P-40		
P-41		2.328,53	Norma nº 6								0,00						ESPACIO LIBRE	P-41		
P-42		213,14	Norma nº 6								0,00						ESPACIO LIBRE	P-42		
P-43		5.311,40	Norma nº 6								0,00						ESPACIO LIBRE	P-43		
P-45		8.952,75	Norma nº 6								0,00						ESPACIO LIBRE	P-45		
SUMA PARCIAL			EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL														196,009.86			
			EDIFICABILIDAD TOTAL DEPORTIVO														13.307,10			
			EDIFICABILIDAD TOTAL EDUCATIVO														5.625,65			
			EDIFICABILIDAD TOTAL COMERCIAL														1.885,67			
			EDIFICABILIDAD TOTAL RELIGIOSO														517,31			
			EDIFICABILIDAD TOTAL NO RESIDENCIAL														21,335.73			
			EDIFICABILIDAD TOTAL														217,345.59			

Memoria:

Asimismo, se modifican también los apartados de la Memoria del Plan Parcial que versan sobre el parámetro de viviendas; en concreto, los apartados 1.1.3, 1.5, 1.10 y 2.15. También los apartados 1.3, 1.7, 1.8, 2.1.1, 2.1.7 y 2.1.8 como consecuencia del cambio de la porción de terreno de “paso restringido” a viario de red local.

En el Apartado 1.5, en el cuadro, no solo se modifican las superficies de las parcelas P-13 Deportivo y P-44 viales consecuencia del cambio de calificación del “paso restringido” a viario de la red local, sino que se corrigen las demás superficies al haber detectado discrepancias entre los planos y los cuadros y el texto de la memoria cuando se aprobó definitivamente el documento en febrero de 2010 ya que debido a las exigencias de los informes sectoriales se creó una nueva parcela P-45 para la reserva de suelo para la vía pecuaria y se aumentó la superficie de la parcela de los viales públicos P-44 para la nueva rotonda de acceso a la colonia, lo que provocó la reducción de la superficie de las parcelas colindantes con estas dos parcelas nuevas. Estos cambios se hicieron en los planos pero no se trasladaron al texto y cuadros de la Memoria que se aprobó definitivamente conteniendo estas discrepancias que se corrigen ahora.

En el Apartado 1.7 no solo se modifica la superficie de la parcela P-13 Deportivo consecuencia del cambio de calificación del “paso restringido” a viario de la red local, sino que se corrigen las demás superficies y porcentajes al haber detectado discrepancias entre los planos y el los cuadros y el texto de la memoria cuando se aprobó definitivamente el documento en febrero de 2010 por las exigencias de los informes sectoriales ya mencionados. Los cambios se hicieron en los planos pero no se trasladaron al texto y cuadros de la Memoria que se aprobó definitivamente conteniendo estas discrepancias que se corrigen ahora.

En el Apartado 2.1.7, igualmente no solo se modifica la superficie de la parcela P-13 Deportivo consecuencia del cambio de calificación del “paso restringido” a viario de la red local, sino que se corrigen las demás superficies y porcentajes al haber detectado discrepancias entre los planos y los cuadros y el texto de la memoria cuando se aprobó definitivamente el documento en febrero de 2010 por las exigencias de los informes sectoriales ya mencionados. Los cambios se hicieron en los planos pero no se trasladaron al texto y cuadros de la Memoria que se aprobó definitivamente conteniendo estas discrepancias que se corrigen ahora.

Apartado 1.1.3 de la Memoria vigente.

1.1.3. Información demográfica.

El Polígono 21-A, objeto de estudio, ha tenido desde su origen un desarrollo desigual hasta llegar a su interrupción, que es como se encuentra en la actualidad.

En diciembre de 2005 se contabiliza un parque de 812 viviendas construidas y, ocupadas por una población relativamente estable estimada en 3,5 hab/viv, lo que supone una población aproximada de 2.436 habitantes. Este Polígono cuenta con un centro comercial, un colegio y una iglesia, que desarrollan su actividad de forma regular y, que en el caso del centro escolar, no solo cuenta con alumnado del propio ámbito, sino también las zonas urbanas del entorno.

La previsión considerada desde el Plan Parcial de 1971 es de 1.535 viviendas, que con una ocupación estimada de 3,5 hab/viv, supone que el polígono en su desarrollo alcanzará una población de 5.373 habitantes aproximadamente.

Conviene señalar que el hecho de seguir contabilizando la cifra de 1.535 viviendas, se fundamenta en la estricta aplicación de la clave U.VIV.00.IV del PGOU, cuyo tercer dígito, el de “00”, significa que pertenece a zonas reguladas por ordenaciones anteriores, en este caso la del Plan Parcial de 1971.

Apartado 1.1.3 de la Memoria propuesto.

1.1.3. Información demográfica.

El Polígono 21-A, objeto de estudio, ha tenido desde su origen un desarrollo desigual hasta llegar a su interrupción, que es como se encuentra en la actualidad.

En diciembre de 2005 se contabiliza un parque de 812 viviendas construidas y, ocupadas por una población relativamente estable estimada en 3,5 hab/viv., lo que supone una población aproximada de 2.436 habitantes. Este Polígono cuenta con un centro comercial, un colegio y una iglesia, que desarrollan su actividad de forma regular y, que en el caso del centro escolar, no sólo cuenta con alumnado del propio ámbito, sino también las zonas urbanas del entorno.

La previsión que consideraba el Plan Parcial de 1971 era de 1.535 viviendas, que con una ocupación estimada de 3,5 hab/viv, supone que el polígono en su desarrollo alcanzaría una población de 5.373 habitantes aproximadamente.

Con esta tercera modificación se aumenta el número máximo de viviendas a 1.888, parámetro de ordenación pormenorizada no estructurante, sin afectar a la edificabilidad máxima que permanece inalterada, y de conformidad con la ratio de habitantes por vivienda imperante en la actualidad de 2,5 hab/viv. (según el INE), el escenario poblacional que resultaría con el número máximo de viviendas de 1.888 sería aproximadamente de 4.720 habitantes.

Apartado 1.5 de la Memoria vigente.

1.5. Consideración de los elementos integrantes de las Redes Públicas.

La ejecución del presente Plan Parcial supone la culminación del proceso edificatorio con 723 viviendas pendientes de ejecutar, que sumadas a las 812 ya existentes suman un total de 1.535, y que corresponden a la edificabilidad asumida por el vigente PGOU y al número de viviendas prevista y aprobadas en el Plan Parcial que lo desarrolló (un volumen de 588.029,87 m³) equivalentes a 196.009,86 m² de superficie construida de uso residencial.

De acuerdo con la vigente ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, la superficie destinada a Redes en este caso será:

La Red Pública Local: Para el equipamiento del ámbito del polígono, (Espacios libres públicos y Equipamientos educativos, deportivos y sociales) es de 30 m² de suelo por cada 100,00 m² construidos, cuya distribución se justifica como sigue:

Art. 36 y 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid: Lo que supone sobre la superficie edificable lucrativa de 197.895,53 m², lo siguiente:

— Espacio Libre Público:

$$(197.895,53 \text{ m}^2 \text{ construidos} / 100 \text{ m}^2) \times 15 \text{ m}^2 = 29.684,33 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}$$

— Equipamientos y Servicios:

$$(197.895,53 \text{ m}^2 \text{ construidos} / 100 \text{ m}^2) \times 15 \text{ m}^2 = 29.684,33 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}$$

Total = 59.368,66 m² de suelo.

Siguiendo la Ley 9/2001 se puede determinar que el Polígono 21-A entra claramente en el concepto de suelo urbano, sin más que apreciar los códigos señalados en los planos del PGOU, lo que se complementa con la circunstancia de falta de consolidación que se aprecia en la realidad del ámbito, viario sin completar, así como otras infraestructuras, y volumen edificado que solamente ofrece el 50% del total edificable aproximadamente.

Por ello se entiende que la ordenación de este Plan Parcial de Mejora propuesto en el 2008, es coherente y está de acuerdo a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

— Redes Locales: Se adjunta el correspondiente cuadro donde se justifica la distribución de superficies destinadas a la Red Local.

BOCM-20230206-46

Apartado 1.5 de la Memoria propuesto.

1.5. Consideración de los elementos integrantes de las Redes Públicas.

La ejecución del presente Plan Parcial, con la modificación del parámetro urbanístico del número máximo de viviendas, sin afectar a la edificabilidad máxima que permanece inalterada, supone la culminación del proceso edificatorio con 1.076 viviendas pendientes de ejecutar, que sumadas a las 812 ya existentes suman un total de 1.888, y que corresponden a la edificabilidad asumida por el vigente PGOU (con un volumen de 588.029,87 m³) equivalentes a 196.009,86 m² de superficie construida de uso residencial.

De acuerdo con la vigente ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, la superficie destinada a Redes en este caso será:

Red Pública Local: Para el equipamiento del ámbito del polígono, (Espacios libres públicos y Equipamientos educativos, deportivos y sociales) es de 30 m² de suelo por cada 100,00 m² construidos, cuya distribución se justifica como sigue:

Art. 36 y 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid: Lo que supone sobre la superficie edificable lucrativa de 197.895,53 m², lo siguiente:

— Espacio Libre Público:

$$(197.895,53 \text{ m}^2 \text{ construidos}/100 \text{ m}^2) \times 15 \text{ m}^2 = 9.684,33 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}$$

— Equipamientos y Servicios:

$$(197.895,53 \text{ m}^2 \text{ construidos}/100 \text{ m}^2) \times 15 \text{ m}^2 = 29.684,33 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}$$

Total= 59.368,66 m² de suelo.

Red Supramunicipal: En el Polígono 21-A hay una vía pecuaria con una superficie de 8.952,75 m², correspondiente a la parcela P-45. Esta superficie no computa como parte de la red local por ser elemento integrante de la red pública supramunicipal.

Siguiendo la Ley 9/2001 se puede determinar que el Polígono 21-A entra claramente en el concepto de suelo urbano, sin más que apreciar los códigos señalados en los planos del PGOU, lo que se complementa con la circunstancia de falta de consolidación que se aprecia en la realidad del ámbito, viario sin completar, así como otras infraestructuras, y volumen edificado que solamente ofrece el 50% del total edificable aproximadamente.

Por ello se entiende que la ordenación de este Plan Parcial de Mejora, es coherente y está de acuerdo a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y así continúa tras las modificaciones en él efectuadas.

Se adjunta el correspondiente cuadro donde se justifica la distribución de superficies destinadas a las Redes Públicas, diferenciando las que computan y las que no computan para la Red Local.

Respecto a las superficies de Zona Verde/Espacio Libre Público se distingue entre:
Las superficies de este uso que computan como parte de la Red Local: 52.279,31 m².
Esta superficie es muy superior a la exigida por la Ley 9/2001: 29.684,33 m².

Las superficies de este uso que forman parte de la Red Local de zonas verdes pero no computan para el Sistema Local por estar afectadas por la expropiación para la ampliación de la Autovía A-2, realizada con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora: 16.019,20 m².

La superficie de la vía pecuaria que, en cuanto parte integrante de la red supramunicipal, no computa para la Red Local: 8.952,75 m².

Junio - 2022

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES.				ART 36 Y 91 DE LA LEY 9/2001 DE LA CAM.		
Denominación	Superficie (m2)	Superficie Suma (m2)	Porcentaje %	Ces.Ayto.10% Edific. (Parc-13+Parc-14)	Espacio Libre Público. (15m2x100m2 construidos.)	Equipamiento Servicios. (15m2x100m2 construidos.)
Superficie Polígono						
Zona -A- 15.617,73						
Zona -B- 242.247,24						
257.864,97						
Edificabilidad Residencial, Edific. Deport-Equip. Edifica. Comercial, Edifica. Educativo, Edific. Religioso. EDIFICAC.TOTAL: Sup.Edific.Lucrativa.						
Nº de Viviendas. 1.888						
			10,00%	19,789.55		
Supf. Residencial.						
Supf. Deport-Otros Equip. Supf. Educativo. Supf. Comercial.						29,684.33
Supf. Religioso. Espacio Libre Público: Sistema Local						
S.L. Afectado Expropiación A-2 Sistema Supramunicipal						
Vialario + Aparcamiento.					29,684.33	
Supf. TOTAL:			100%		Total 30m2x100m2 constr. 59,368.66	

Apartado 1.10 de la Memoria vigente.

1.10. Calificación y Usos según el PGOU.

En el planeamiento asumido por el vigente PGOU de Alcalá de Henares, aprobado el 18 de julio de 1991, afecta al suelo definido por el ámbito de actuación con las siguientes claves:

V.ESP.51.V V.ESP.00.IV V.LIB.00.IV U.VIV.00.IV

Uso característico: “Residencial2”.

Zonificación:

Partiendo de la situación existente, donde se han ejecutado una serie de bloques de viviendas, edificio comercial, centro religioso, centro educativo y centro cultural; se propone en el presente Plan Parcial la reordenación del territorio de manera que sea asumible la situación creada por la ejecución parcial y la nueva propuesta, además de cumplir con los criterios de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

El uso residencial colectivo tiene la condición de uso característico.

La densidad de viviendas propuesta, coincide con la densidad asumida por el planeamiento vigente. No obstante, en el ejercicio de sus competencias como figura de desarrollo de la Ordenación Pormenorizada, cumpliendo las directrices del Plan General de Ordenación Urbana, al mismo tiempo busca una solución acorde a las necesidades reales y a la vista del actual desarrollo urbanístico del municipio.

La zonificación de usos pormenorizados que se propone, pretende optimizar los ratios métricos por vivienda, estableciendo una flexibilidad en la cuantía de 1.535 viviendas que determina el Plan Parcial, de la edificabilidad destinada a ellas corresponderá un 10% de cesión al Ayuntamiento con el objetivo de posible destino a viviendas protegidas y de un tamaño medio adecuado a las necesidades sociales (jóvenes, hogares unipersonales, etc.).

CARACTERÍSTICAS GLOBALES DEL POLÍGONO 21-A

SUPERFICIE POLÍGONO

USOS DEL SUELO	SUPERFICIE (m2)	%
Residencial:	94,910.03	36.81%
Deportivo:	26,614.19	10.32%
Educativo:	18,731.13	7.26%
Comercial:	3,061.86	1.19%
Religioso:	1,295.13	0.50%
Z-V Libres:	76,228.66	29.56%
Viarío + Aparcamiento:	37,023.97	14.36%
Sup. Total:	257,864.97	100.00%

Con la propuesta actual, considerando las afecciones generadas por la autovía, y sometiéndola al cumplimiento de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, los datos globales del polígono se traducirían en los siguientes datos:

- Superficie total: 257.864,97 m².
- Edificabilidad total: 217.345,59 m².
- Edificabilidad lucrativa: 197.895,53 m².
- N.º viviendas total: 1.535 Viv.

Como ya se ha avanzado, este número de viviendas debe ser considerado de manera flexible a la hora de materializar la edificación, habida cuenta que su número no interviene en el cálculo de ninguna de las determinaciones fundamentales.

Apartado 1.10 de la Memoria propuesto.

1.10. Calificación y Usos según el PGOU.

En el planeamiento asumido por el vigente PGOU de Alcalá de Henares, aprobado el 18 de julio de 1991, afecta al suelo definido por el ámbito de actuación con las siguientes claves:

V.ESP.51.V V.ESP.00.IV V.LIB.00.IV U.VIV.00.IV.

Uso característico: “Residencial”.

Zonificación:

Partiendo de la situación existente, donde se han ejecutado una serie de bloques de viviendas, edificio comercial, centro religioso, centro educativo y centro cultural; se propone en el presente Plan Parcial la reordenación del territorio de manera que sea asumible la situación creada por la ejecución parcial y la nueva propuesta, además de cumplir con los criterios de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

El uso residencial colectivo tiene la condición de uso característico.

La densidad de viviendas propuesta, coincide con la densidad asumida por el planeamiento vigente. No obstante, en el ejercicio de sus competencias como figura de desarrollo de la Ordenación Pormenorizada, cumpliendo las directrices del Plan General de Ordenación Urbana, al mismo tiempo busca una solución acorde a las necesidades reales y a la vista del actual desarrollo urbanístico del municipio.

La zonificación de usos pormenorizados que se propone, pretende optimizar los ratios métricos por vivienda, estableciendo una flexibilidad en la cuantía de 1.535 viviendas que determina el Plan Parcial, y que con esta tercera modificación se fija en 1.888 viviendas como máximo, que sin variar la edificabilidad destinada a ellas corresponderá un 10 % de cesión al Ayuntamiento con el objetivo de posible destino a viviendas protegidas y de un tamaño medio adecuado a las necesidades sociales, hogares unipersonales, etc.).

CARACTERÍSTICAS GLOBALES DEL POLÍGONO 21-A**SUPERFICIE POLÍGONO**

USOS DEL SUELO	SUPERFICIE (m2)	%
Residencial:	94,910.03	36.81%
Deportivo:	19,956.48	7.74%
Educativo:	17,262.41	6.69%
Comercial:	3,061.86	1.19%
Religioso:	1,295.13	0.50%
Z-V Libres:	77,251.26	29.96%
Viario + Aparcamiento:	44,655.72	17.32%
Sup. Total:	257,864.97	100.00%

Espacio Libre Público:

Sistema Local

S.L.

Afectado

Expropiación

A-2Sistema

Supramunicipal

Suma:

52,279.31

16,019.20

8,952.75

77,251.26

Con la propuesta actual, considerando las afecciones generadas por la autovía, y sometiéndola al cumplimiento de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, los datos globales del polígono se traducirían en los siguientes datos:

- Superficie total: 257.864,97 m².
- Edificabilidad total: 217.345,59 m².
- Edificabilidad lucrativa: 197.895,53 m².
- N.º viviendas total: 1.888 Viv.

Este número de viviendas se ha aumentado a 1.888 sin afectar a ninguna de las determinaciones fundamentales, habida cuenta que su número no interviene en el cálculo de ninguna de ellas.

Apartado 2.1.5 de la Memoria vigente.

2.1.5. Propuesta residencial.

El desarrollo del Polígono 21-A del PGOU tiene especial incidencia en cuanto a la propuesta residencial, puesto que es el uso principal al que se destina el aprovechamiento del mismo.

En este sentido, las acciones impulsadas por el presente documento, dentro del marco establecido por la Ley 9/2001 para el ejercicio de sus competencias, van encaminadas a fo-

mentar el desarrollo de este ámbito, planteando una distribución de usos residenciales más realista y adaptada a las necesidades socio-económicas de la población del municipio, con un porcentaje superior al 36% destinado a este uso.

Como criterio general, se ha mantenido el mismo número de viviendas 1.535 asumido por el PGOU, así como la tipología que seguirá siendo “residencial colectiva”.

Por tanto, el número de viviendas que se propone no altera el volumen edificado en cada uno de los bloques residenciales.

En este sentido, la vivienda residencial colectiva se organiza mediante bloques aislados insertos en la trama verde de espacios libres, evitando soluciones tipológicas de manzana cerrada que limitarían las posibilidades climatológicas del espacio público, de manera que las viviendas siempre estén abiertas a un espacio libre, sea público o privado.

Se incluye el correspondiente estudio pormenorizado de aprovechamientos, edificabilidades y reparto de usos, incorporándolo a la documentación del presente Plan Parcial.

Apartado 2.1.5 de la Memoria propuesto.

2.1.5. Propuesta residencial.

El desarrollo del Polígono 21-A del PGOU tiene especial incidencia en cuanto a la propuesta residencial, puesto que es el uso principal al que se destina el aprovechamiento del mismo.

En este sentido, las acciones impulsadas por el presente documento, dentro del marco establecido por la Ley 9/2001 para el ejercicio de sus competencias, van encaminadas a fomentar el desarrollo de este ámbito, planteando una distribución de usos residenciales más realista y adaptada a las necesidades socio-económicas de la población del municipio, con un porcentaje superior al 36% destinado a este uso.

Se fija el número de viviendas en 1.888 para adecuar la planificación acorde a las necesidades reales actuales de las tipologías de familias existentes en la actualidad, sin afectar a la edificabilidad máxima que permanece inalterada, y se asume la tipología establecida en el PGOU que seguirá siendo “residencial colectiva”.

Por tanto, el número de viviendas que se propone no altera el volumen edificado en cada uno de los bloques residenciales.

En este sentido, la vivienda residencial colectiva se organiza mediante bloques aislados insertos en la trama verde de espacios libres, evitando soluciones tipológicas de manzana cerrada que limitarían las posibilidades climatológicas del espacio público, de manera que las viviendas siempre estén abiertas a un espacio libre, sea público o privado.

Se incluye el correspondiente estudio pormenorizado de aprovechamientos, edificabilidades y reparto de usos, incorporándolo a la documentación del presente Plan Parcial.

Apartado 1.3 de la Memoria vigente.

1.3. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad.

El Plan Parcial de Adaptación y Mejoras que se propone, pretende completar el desarrollo urbanístico del Polígono 21-A del PGOU de Uso Global Residencial, terminar y completar el viario existente y, definir los parámetros urbanísticos que permitan la redacción de aquellos instrumentos tales como como el Proyecto de Reparcelación, de manera que posibiliten la transmisión de la propiedad a los habitantes del polígono, y la correspondiente adjudicación de las cesiones al Ayuntamiento, cumpliendo así con los deberes de cesión recogidos en la legislación vigente.

Nos encontramos en consecuencia frente a un Suelo Urbano deficiente que se debe atender al artículo 20 de la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, precisamente con la intervención del planeamiento de desarrollo.

La Conveniencia y Oportunidad que solicita el artículo 33 de la misma Ley, se encuentra según todo lo expuesto, en el sentido de completar las determinaciones estructurantes del ámbito y modificar algunas determinaciones pormenorizadas, como es el viario interior del polígono, lo cual nos lleva a encontrar completamente justificadas aquella conveniencia y oportunidad, así como a denominar al Plan Parcial como de Adaptación y Mejoras.

Las razones que justifican la conveniencia de este Plan Parcial vuelven a ser las mismas, la necesidad de completar la base jurídica y urbanística que permita la distribución de la propiedad así como la consecución de cesiones y dotaciones a la Administración Local por un lado y por otro la consolidación del ámbito terminando todas las redes locales.

En el caso de la red viaria conviene señalar de nuevo la necesidad de dotar a la red viaria de una glorieta en la confluencia de las calles Plus Ultra, Barberán y Collar y Virgen de Loreto, que facilite la circulación de entrada y salida del ámbito, aceptando de manera implícita una de las Alegaciones recogidas en el trámite de la anterior versión del Plan Parcial.

La oportunidad responde a los mismos conceptos, al interés de la propiedad por promover el suelo de este Polígono y al de la Administración Municipal por culminar el desarrollo de este suelo que por diversas circunstancias se quedó detenido en el tiempo, produciendo un deterioro que es necesario interrumpir.

Apartado 1.3 de la Memoria propuesto.

1.3. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad.

El Plan Parcial de Adaptación y Mejoras que se propone, pretende completar el desarrollo urbanístico del Polígono 21-A del PGOU de Uso Global Residencial, terminar y completar el viario existente y, definir los parámetros urbanísticos que permitan la redacción de aquellos instrumentos tales como el Proyecto de Reparcelación, de manera que posibiliten la transmisión de la propiedad a los habitantes del polígono, y la correspondiente adjudicación de las cesiones al Ayuntamiento, cumpliendo así con los deberes de cesión recogidos en la legislación vigente.

Nos encontramos en consecuencia frente a un Suelo Urbano deficiente que se debe atener al artículo 20 de la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, precisamente con la intervención del planeamiento de desarrollo.

La Conveniencia y Oportunidad que solicita el artículo 33 de la misma Ley, se encuentra según todo lo expuesto, en el sentido de completar las determinaciones estructurantes del ámbito y modificar algunas determinaciones pormenorizadas, como es el viario interior del polígono, lo cual nos lleva a encontrar completamente justificadas aquella conveniencia y oportunidad, así como a denominar al Plan Parcial como de Adaptación y Mejoras.

Las razones que justifican la conveniencia de este Plan Parcial vuelven a ser las mismas, la necesidad de completar la base jurídica y urbanística que permita la distribución de la propiedad así como la consecución de cesiones y dotaciones a la Administración local por un lado y por otro la consolidación del ámbito terminando todas las redes locales.

En el caso de la red viaria conviene señalar de nuevo la necesidad de dotar a la red viaria de una glorieta en la confluencia de las calles Plus Ultra, Barberán y Collar y Virgen de Loreto, que facilite la circulación de entrada y salida del ámbito, aceptando de manera implícita una de las Alegaciones recogidas en el trámite de la anterior versión del Plan Parcial.

Conforme indica el Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, al aumentar el número de viviendas, también aumentará el tráfico considerando que los viajes inducidos por el Uso Vivienda son 7 viajes/vivienda, por tanto, en el Polígono 21-A “Ciudad del Aire”, se pasaría previsiblemente de 10.745 viajes diarios a 13.223 viajes diarios, lo que supondría un incremento de 2.478 viajes diarios. Por tanto, se modifica el “paso restringido” que conecta la calle Barberán y Collar con la calle Plus Ultra al sur de la parcela P-13, incluyéndolo en el viario de la red local para mayor seguridad y fluidez del tráfico.

La oportunidad responde a los mismos conceptos, al interés de la propiedad por promover el suelo de este Polígono y al de la Administración Municipal por culminar el desarrollo de este suelo que por diversas circunstancias se quedó detenido en el tiempo, produciendo un deterioro que es necesario interrumpir.

Apartado 1.7 de la Memoria vigente.

1.7. Elementos integrantes de las Redes Públicas.

Considerando los siguientes aspectos:

1.º Que en el PGOU de 1.991 vigente se asume el planeamiento anterior y por tanto en el ámbito del polígono objeto de estudio, quedando claramente definidas las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística que le afectan.

2.º Que por diversas razones, este ámbito no ha culminado su desarrollo y, es preciso completarlo en la actualidad, por las razones ya expuestas con anterioridad en el punto 1.3 de este texto.

3.º Que en el transcurso del tiempo la legislación se ha modificado en sucesivas ocasiones (legislación estatal y autonómica).

Por tanto, se procede a un estudio del estado actual del ámbito, a la vista de la legislación vigente tanto estatal como de la Comunidad de Madrid.

Red local de zonas verdes y espacios libres:

De acuerdo con la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la dotación en este tipo de servicios municipales “Zonas Libres o Verdes”, Red Local (15 m² de suelo destinados a espacios libres públicos arbolados por cada 100 m² construidos o construíbles), se cumplen.

Se ordenan un total de 76.228,66 m², destinados a zonas verdes y espacios libres, que suponen un 29,56 % del suelo total y, cuya distribución en el ámbito se justifica a continuación:

- Parcela n.º 1: Situada en el norte del Polígono con una superficie de 4.217,61 m², linda con la calle Severo Ochoa y la autovía A-2 (Madrid-Zaragoza).
- Parcela n.º 38: Situada en el centro del Polígono; constituye una gran área ajardinada de 22.608,98 m², que supondrá una liberación de espacio al concentrar la vivienda, como consecuencia de la tipología edificatoria a aplicar.
- Parcela n.º 39: Situada en el extremo norte del Polígono con una superficie de 15.617,73 m², y limitada por la autovía Madrid-Zaragoza, la calle de Severo Ochoa y el límite del polígono 21-E. Este espacio libre, por su localización, supone una protección respecto de la autovía A-2 (Madrid-Zaragoza), tanto para el Polígono 21-A como para el polígono 21-E.
- Parcela n.º 40: Situada en la zona de contacto del Polígono con la autovía A-2, con una superficie de 28.812,24 m², supone una protección para la zona residencial, por separarla de ella y porque su futuro ajardinamiento y arbolado puede resolver el problema acústico.
- Parcela n.º 41: Situada al oeste del Polígono, paralelamente al viario (acompaña a la calle Barberán y Collar), con una superficie de 2.328,53 m², constituirá igualmente una zona de contacto con el polígono 21-E.
- Parcela n.º 42: Situada al oeste del Polígono y en contacto con el polígono 21-E. con una superficie de 213,14 m², constituye una zona verde y es una pequeña parcela de remate con una hilera de viviendas adosadas del polígono 21-E.
- Parcela n.º 43: Situada paralelamente a la línea ferroviaria Madrid-Zaragoza, con una superficie de 2.430,43 m², supone una protección para la zona residencial, por separarla de ella y con su futuro ajardinamiento y arbolado se puede resolver el aislamiento acústico, así como la garantía de acceso a la red ferroviaria para su mantenimiento.

Red local de equipamientos sociales:

De acuerdo con la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la dotación en este tipo de servicios municipales “Equipamientos”, Red Local (15 m² de suelo destinados a equipamientos locales por cada 100 m² construidos o construibles).

Los equipamientos existentes se concretan en las siguientes cifras:

- Docente: Situado en la parcela n.º 12, con una superficie de 18.731,13 m² y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso. (7,26% sobre el suelo del ámbito).
- Comercial: Situado en la parcela n.º 20, con una superficie de 3.061,86 m², y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso (1,19% sobre el suelo del ámbito).
- Deportivo: Situado en las parcelas n.º 11 y 13, con unas superficies de 18.023,68 m² y 8.590,21 m² respectivamente, lo que supone un total de 26.614,19 m² (10,32 % sobre el suelo del ámbito).
- Religioso: Situado en la parcela n.º 37, con una superficie de 1.295,13 m² y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso. (0,40 % sobre el suelo del ámbito).

En relación con la previsión de equipamientos, el PGOU asume el Planeamiento anterior, cumpliéndose en la actualidad los estándares de reservas para Redes públicas establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Apartado 1.7 de la Memoria propuesto.

1.7. Elementos integrantes de las Redes Públicas (locales y supramunicipales).

Considerando los siguientes aspectos:

1.º Que en el PGOU de 1.991 vigente se asume el planeamiento anterior y por tanto en el ámbito del polígono objeto de estudio, quedando claramente definidas las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística que le afectan.

2.º Que por diversas razones, este ámbito no ha culminado su desarrollo y, es preciso completarlo en la actualidad, por las razones ya expuestas con anterioridad en el punto 1.3 de este texto.

3.º Que en el transcurso del tiempo la legislación se ha modificado en sucesivas ocasiones (legislación estatal y autonómica).

Por tanto, se procede a un estudio del estado actual del ámbito, a la vista de la legislación vigente tanto estatal como de la Comunidad de Madrid.

Red Pública (local y supramunicipal) de zonas verdes y espacios libres:

De acuerdo con la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la dotación en este tipo de servicios municipales “Zonas Libres o Verdes”, Red Local (15 m² de suelo destinados a espacios libres públicos arbolados por cada 100 m² construidos o construibles), se cumplen.

Se ordenan un total de 77.251,26 m², destinados a zonas verdes y espacios libres, que suponen un 29,96 % del suelo total. De esta superficie, 52.279,31 m² computan dentro de la red local de zonas verdes y espacios libres. Del resto, la superficie de 16.019,20 m² no computa como parte de dicha red, por estar afectados por la expropiación para la ampliación de la Autovía A-2 posterior a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora, y la superficie de 8.952,75 m² de la Parcela P-45 tampoco computa como parte integrante de dicha red local por tratarse de una vía pecuaria de la red supramunicipal.

La distribución en el ámbito de las zonas verdes y espacios libres de las redes públicas, tanto locales como supramunicipales, se justifica a continuación:

- Parcela n.º 1: Situada en el norte del Polígono con una superficie de 3.627,16 m², linda con la calle Severo Ochoa y la autovía A-2 (Madrid-Zaragoza).
- Parcela n.º 38: Situada en el centro del Polígono; constituye una gran área ajardinada de 22.608,98 m², que supondrá una liberación de espacio al concentrar la vivienda, como consecuencia de la tipología edificatoria a aplicar.
- Parcela n.º 39: Situada en el extremo norte del Polígono con una superficie de 13.759,60 m², y limitada por la autovía Madrid-Zaragoza, la calle de Severo Ochoa y el límite del polígono 21-E. Este espacio libre, por su localización, supone una protección respecto de la autovía A-2 (Madrid-Zaragoza), tanto para el Polígono 21-A como para el polígono 21-E.
- Parcela n.º 40: Situada en la zona de contacto del Polígono con la autovía A-2, con una superficie de 20.449,70 m², supone una protección para la zona residencial, por separarla de ella y porque su futuro ajardinamiento y arbolado puede resolver el aislamiento acústico.
- Parcela n.º 41: Situada al oeste del Polígono, paralelamente al viario (acompaña a la calle Barberán y Collar), con una superficie de 2.328,53 m², constituirá igualmente una zona de contacto con el polígono 21-E.
- Parcela n.º 42: Situada al oeste del Polígono y en contacto con el polígono 21-E, con una superficie de 213,14 m², constituye una zona verde y es una pequeña parcela de remate con una hilera de viviendas adosadas del polígono 21-E.
- Parcela n.º 43: Situada paralelamente a la línea ferroviaria Madrid-Zaragoza, con una superficie de 5.311,40 m², supone una protección para la zona residencial, por separarla de ella y con su futuro ajardinamiento y arbolado, se puede resolver el aislamiento acústico, así como la garantía de acceso a la red ferroviaria para su mantenimiento.
- Parcela n.º 45: Reserva de suelo para la vía pecuaria, con una superficie de 8.952,75 m².

Red local de equipamientos sociales:

De acuerdo con la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la dotación en este tipo de servicios municipales “Equipamientos”, Red Local (15 m² de suelo destinados a equipamientos locales por cada 100 m² construidos o construibles).

Los equipamientos existentes se concretan en las siguientes cifras:

- Docente: Situado en la parcela n.º 12, con una superficie de 17.262,41 m² y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso. (6,69 % sobre el suelo del ámbito).
- Comercial: Situado en la parcela n.º 20, con una superficie de 3.061,86 m², y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso. (1,19 % sobre el suelo del ámbito).
- Deportivo: Situado en las parcelas n.º 11 y n.º 13, con unas superficies de 12.525,15 m² y 7.431,33 m² respectivamente, lo que supone un total de 19.956,48 m² (7,74 % sobre el suelo del ámbito).
- Religioso: Situado en la parcela n.º 37, con una superficie de 1.297,13 m² y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso (0,50 % sobre el suelo del ámbito).

En relación con la previsión de equipamientos, el PGOU asume el Planeamiento anterior, cumpliéndose en la actualidad los estándares de reservas para Redes públicas establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Apartado 1.8 de la Memoria vigente.

1.8. Infraestructuras existentes:

Como ya se ha mencionado, se trata de un suelo urbano, que debido a diversas razones, su desarrollo no se completó en su momento, no obstante el ámbito cuenta con todos los servicios, si bien la urbanización no llegó a completarse en su día, y la parte ejecutada se encuentra en un estado francamente mejorable.

En la actualidad, el Polígono cuenta con parte de las infraestructuras necesarias puesto que se ha desarrollado parcialmente como ya se ha dicho, y por tanto se trata de completarlas y adecuarlas a las necesidades y normativas actuales, especificándose lo siguiente:

Red Viaria:

Se ha analizado la importancia que tiene la red viaria existente, puesto que está dando acceso a todas las viviendas ya construidas y, su interconexión con las vías principales del municipio, así como con los polígonos del entorno, que en la actualidad solamente tiene comunicación a través de la calle Barberán y Collar, que comunica con la calle Severo Ochoa.

El viario existente tiene un trazado que describe un doble anillo tangente y, la calle común a los dos anillos es la que pone en comunicación al polígono con el resto de la ciudad a través de la calle Severo Ochoa. El mencionado viario está constituido por dos calles que se denominan: calle Virgen de Loreto y calle Barberán y Collar.

La calle Virgen de Loreto está situada al noreste del polígono, tiene una sección que oscila en torno a los 12,50 m y donde está definida una calzada entre bordillos de 8,70 m de sección, que en algunas zonas se ensancha para dar cabida a plazas de aparcamiento en línea o en batería, más dos aceras laterales que oscilan entre 1,80 m y 2,00 m de paso, presentando un estado general deficiente.

La Calle Barberán y Collar está situada al suroeste del polígono, tiene una sección que oscila desde los 9,50 m de sección total en el tramo situado más al este hasta los 12,50 m en el tramo central, ampliándose en algunos tramos para albergar aparcamientos en línea o en batería, más dos aceras laterales que oscilan entre 1,75 m y 2,00 m de paso, presentando un estado general deficiente.

En la actualidad, este viario no se ha completado. Esta circunstancia será aprovechada por el presente Plan Parcial de Mejora para crear una glorieta en la confluencia de ambas calles con la denominada Plus Ultra, con objeto de agilizar los accesos y salidas.

Según las consultas realizadas a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, dependiente de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid, se comprueba la existencia de la vía pecuaria denominada “Colada de Villama-lea” y que aparece reflejada en el correspondiente plano (ver hojas n.º 535 5-8 y 560 5-1, a Escala 1/500).

Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios:

En la actualidad existen dos conductos de ϕ 100 y ϕ 300 que constituyen el suministro de agua potable, mediante una red ramificada que discurre parcialmente por las calles Barberán y Collar y Virgen de Loreto, y finalmente con conductos de ϕ 90 de las que parten las acometidas, a los bloques de viviendas existentes y al centro educativo.

La implantación actual de la red se recoge en el Plano n.º A-08.

Red de saneamiento y alcantarillado:

La red de alcantarillado existente es de PVC con diámetros que oscilan entre el ϕ 250 en el comienzo de la red situada al norte, para continuar su trazado por las calles Virgen de Loreto y Barberán y Collar en su tramo central con tubos de PVC de diámetro que irá aumentando hasta su conexión en la zona sur del polígono con un OV-180 de hormigón, que termina conectando dicha red con la red General de saneamiento municipal, y que ha sido recientemente mejorada.

El resto de la calle Barberán Collar no cuenta con red de saneamiento ni drenaje superficial, los cuales deberán ser completados en el Proyecto de Urbanización que procede redactar como culminación de la gestión urbanística.

El estado actual de la red y ubicación de farolas se recoge en el Plano n.º A-07.

Red de distribución de energía eléctrica:

Existe una red eléctrica que en la actualidad da suministro a los edificios existentes mediante un Centro de Transformación situado en plano.

El estado actual de la red se recoge en el Plano n.º A-09.

Red de alumbrado público:

El estado actual de la red y ubicación de farolas se recoge en el Plano n.º A-03.

Red de suministro de Gas:

El estado actual de la red se recoge en el Plano n.º A-08.

Apartado 1.8 de la Memoria propuesto.

1.8. Infraestructuras existentes:

Como ya se ha mencionado, se trata de un suelo urbano, que debido a diversas razones, su desarrollo no se completó en su momento, no obstante el ámbito cuenta con todos los servicios, si bien la urbanización no llegó a completarse en su día, y la parte ejecutada se encuentra en un estado francamente mejorable.

En la actualidad, el Polígono cuenta con parte de las infraestructuras necesarias puesto que se ha desarrollado parcialmente como ya se ha dicho, y por tanto se trata de completarlas y adecuarlas a las necesidades y normativas actuales, especificándose lo siguiente:

Red Viaria:

Se ha analizado la importancia que tiene la red viaria existente, puesto que está dando acceso a todas las viviendas ya construidas y, su interconexión con las vías principales del municipio, así como con los polígonos del entorno, que en la actualidad solamente tiene comunicación a través de la calle Barberán y Collar, que comunica con la calle Severo Ochoa.

El viario existente tiene un trazado que describe un doble anillo tangente y, la calle común a los dos anillos es la que pone en comunicación al polígono con el resto de la ciudad a través de la calle Severo Ochoa. El mencionado viario está constituido por dos calles que se denominan: calle Virgen de Loreto y calle Barberán y Collar.

La calle Virgen de Loreto está situada al noreste del polígono, tiene una sección que oscila en torno a los 12,50 m. y donde está definida una calzada entre bordillos de 8,70 m de sección, que en algunas zonas se ensancha para dar cabida a plazas de aparcamiento en línea o en batería, más dos aceras laterales que oscilan entre 1,80 m y 2,00 m de paso, presentando un estado general deficiente.

La calle Barberán y Collar está situada al suroeste del polígono, tiene una sección que oscila desde los 9,50 m de sección total en el tramo situado más al este hasta los 12,50 m en el tramo central, ampliándose en algunos tramos para albergar aparcamientos en línea o en batería, más dos aceras laterales que oscilan entre 1,75 m y 2,00 m de paso, presentando un estado general deficiente.

En la actualidad, este viario no se ha completado. Esta circunstancia será aprovechada por el presente Plan Parcial de Mejora para crear una glorieta en la confluencia de ambas calles con la denominada Plus Ultra, con objeto de agilizar los accesos y salidas.

Con esta tercera modificación del Plan Parcial de Mejora se convertirá el “paso restringido” que conecta la calle Barberán y Collar con la calle Plus Ultra, al sur de la parcela P-13, en viario de la red local para mejora del mayor tráfico previsto debido al aumento del número máximo de viviendas que supondrán mayor número de viajes en la zona.

Según las consultas realizadas a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, dependiente de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid, se comprueba la existencia de la vía pecuaria denominada “Colada de Villamalea” y que aparece reflejada en el correspondiente plano. (Ver Hojas n.º 535 5-8 y 560 5-1 a Escala 1/500).

Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios:

En la actualidad existen dos conductos de ϕ 100 y ϕ 300 que constituyen el suministro de agua potable, mediante una red ramificada que discurre parcialmente por las calles Barberán y Collar y Virgen de Loreto, y finalmente con conductos de ϕ 90 de las que parten las acometidas a los bloques de viviendas existentes y al centro educativo.

La implantación actual de la red se recoge en el Plano n.º A-08.

Red de saneamiento y alcantarillado:

La red de alcantarillado existente es de PVC con diámetros que oscilan entre el ϕ 250 en el comienzo de la red situada al norte, para continuar su trazado por las calles Virgen de Loreto y Barberán y Collar en su tramo central con tubos de PVC de diámetro que irá aumentando hasta su conexión en la zona sur del polígono con un OV-180 de hormigón, que termina conectando dicha red con la Red General de saneamiento municipal, y que ha sido reciente mejorada.

El resto de la calle Barberán y Collar no cuenta con red de saneamiento ni drenaje superficial, los cuales deberán ser completados en el Proyecto de Urbanización que procede redactar como culminación de la gestión urbanística.

El estado actual de la red se recoge en el Plano n.º A-07.

Red de distribución de energía eléctrica:

Existe una red eléctrica que en la actualidad da suministro a los edificios existentes mediante un Centro de Transformación situado en plano.

El estado actual de la red se recoge en el Plano n.º A-09.

Red de alumbrado público:

El estado actual de la red y ubicación de farolas se recoge en el Plano n.º A-03.

Red de suministro de Gas:

El estado actual de la red se recoge en el Plano n.º A-08.

Apartado 2.1.1 de la Memoria vigente.

2.1.1. Objetivos:

- El objetivo principal de la actuación consiste en completar el desarrollo del PGOU en el Polígono 21-A, garantizando la urbanización total del ámbito y la captación de las reservas de suelo necesarias destinadas a las redes locales así como la del correspondiente aprovechamiento del 10%, que se cederá al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- Resolver de forma adecuada la estructura general prevista en el PGOU y la necesaria dotación de servicios, de manera que se puede garantizar la demanda prevista por el incremento residencial.
- El Plan Parcial de Mejora creará una glorieta en la confluencia de las calles Virgen de Loreto, Barberán y Collar y Plus Ultra.
- Mejorar el espacio público, que en la actualidad adolece de un cierto grado de abandono, posibilitando la construcción de aparcamientos bajo rasante para residentes.
- Fomentar el desarrollo del suelo residencial, con la finalidad de incidir positivamente en el mercado de la vivienda.

Apartado 2.1.1 de la Memoria propuesto.

2.1.1. Objetivos:

- El objetivo principal de la actuación consiste en completar el desarrollo del PGOU en el Polígono 21-A, garantizando la urbanización total del ámbito y la captación de las reservas de suelo necesarias destinadas a las redes locales así como la del correspondiente aprovechamiento del 10%, que se cederá al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- Resolver de forma adecuada la estructura general prevista en el PGOU y la necesaria dotación de servicios, de manera que se puede garantizar la demanda prevista por el incremento residencial.
- El Plan Parcial de Mejora creará una glorieta en la confluencia de las calles Virgen de Loreto, Barberán y Collar y Plus Ultra.
El “paso restringido” que conecta la calle Barberán y Collar con la calle Plus Ultra, al sur de la parcela P-13, se convertirá en viario de la red local para mayor seguridad y fluidez del tráfico.
- Mejorar el espacio público, que en la actualidad adolece de un cierto grado de abandono, posibilitando la construcción de aparcamientos bajo rasante para residentes.
- Fomentar el desarrollo del suelo residencial, con la finalidad de incidir positivamente en el mercado de la vivienda.

Apartado 2.1.7 de la Memoria vigente.

2.1.7. Propuesta de dotaciones.

El presente Plan Parcial ha previsto en su desarrollo la consolidación y complementación de las dotaciones de carácter público:

- Deportivo: Se mantiene para este uso las parcelas denominadas P-11 y P-13, con una superficie total de 26.614,19 m², que supone un 10,32% de la superficie del ámbito.

- Educativo: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-12, con una superficie de 18.731,13 m², que supone un 7,26% de la superficie del ámbito, consolidando el uso del actual centro escolar existente, de manera que permita equilibrar la demanda social de la población colindante.
- Comercial: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-20, con una superficie de 3.061,86 m², que supone un 1,19% de la superficie del ámbito.
- Religioso: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-37, con una superficie 1.295,13 m², que supone un 0,40% de la superficie del ámbito.

Apartado 2.1.7 de la Memoria propuesto.

2.1.7. Propuesta de dotaciones.

El presente Plan Parcial ha previsto en su desarrollo la consolidación y complementación de las dotaciones de carácter público:

- Deportivo: Se mantiene para este uso las parcelas denominadas P-11 y P-13, con una superficie total de 19.956,48 m², que supone un 7,74% de la superficie del ámbito.
- Educativo: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-12, con una superficie de 17.262,41 m², que supone un 6,69% de la superficie del ámbito, consolidando el uso del actual centro escolar existente, de manera que permita equilibrar la demanda social de la población colindante.
- Comercial: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-20, con una superficie de 3.061,86 m², que supone un 1,19% de la superficie del ámbito.
- Religioso: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-37, con una superficie de 1.295,13 m², que supone un 0,50% de la superficie del ámbito.

Apartado 2.1.8 de la Memoria vigente.

2.1.8. Propuesta de red viaria.

Se propone una jerarquía en la red viaria, intentando consolidar el tráfico sobre el anillo que ya se encuentra parcialmente realizado y, considerando que bajo este viario se alojan gran parte de las infraestructuras del polígono que ya han sido ejecutadas.

Esta consolidación no impide la propuesta de creación de nueva glorieta de distribución en el norte del ámbito, así como de la conexión del Polígono con la Vía Complutense.

La jerarquía queda establecida de acuerdo con la funcionalidad de la red, sin que ninguna vía sea de uso exclusivo, pero destacando la importancia del viario central que relaciona los equipamientos del polígono. Por tanto, los dos anillos tangentes relacionan de manera uniforme la totalidad del ámbito, al tiempo que dan acceso directo a todas las parcelas. Por otra parte, se definen dos viales de uso restringido y cuya finalidad es garantizar el acceso para el mantenimiento a la vía férrea, así como el paso de vehículos de emergencia.

Apartado 2.1.8 de la Memoria propuesto.

2.1.8. Propuesta de red viaria.

Se propone una jerarquía en la red viaria, intentando consolidar el tráfico sobre el anillo que ya se encuentra parcialmente realizado y, considerando que bajo este viario se alojan gran parte de las infraestructuras del polígono que ya han sido ejecutadas.

Esta consolidación no impide la propuesta de creación de nueva glorieta de distribución en el norte del ámbito, así como de la conexión del Polígono con la Vía Complutense.

La jerarquía queda establecida de acuerdo con la funcionalidad de la red, sin que ninguna vía sea de uso exclusivo, pero destacando la importancia del viario central que relaciona los equipamientos del polígono. Por tanto, los dos anillos tangentes relacionan de manera uniforme la totalidad del ámbito, al tiempo que dan acceso directo a todas las parcelas. Por otra parte, se define un vial de uso restringido cuya finalidad es garantizar el acceso para el mantenimiento a la vía férrea, así como el paso de vehículos de emergencia.

Como consecuencia del aumento del número de viviendas, se prevé que también aumentará el tráfico considerando que los viajes inducidos por el Uso Vivienda son 7 viajes/vivienda, por tanto, en el Polígono 21-A “Ciudad del Aire”, se pasaría previsiblemente de 10.745 viajes diarios a 13.223 viajes diarios, lo que supondría un incremento de 2.478 viajes diarios, y para conseguir mayor seguridad y fluidez del tráfico, el otro paso restringido que conecta la calle Barberán y Collar con la calle Plus Ultra, al sur de la parcela 13, se incorpora al viario de la red local.

Corrección de errores y discrepancias detectadas:

Por último, se realizan diversos cambios en la documentación del Plan Parcial que no derivan de la presente modificación puntual n.º 3, pues pretenden corregir las discrepancias existentes entre los planos y los cuadros y el texto de la memoria cuando se aprobó definitivamente el documento en febrero de 2010. Como consecuencia de las exigencias de los informes sectoriales se creó una parcela P-45 para la reserva de suelo para la vía pecuaria y se aumentó la superficie de la parcela de los viales públicos P-44 para la nueva rotonda de acceso a la colonia, lo que provocó la reducción de la superficie de las parcelas colindantes con estas dos parcelas nuevas. No obstante, estos cambios se hicieron en los planos pero no se trasladaron al texto y cuadros de discrepancias que se corrigen mediante el presente documento. Igualmente, en la Modificación Puntual n.º 1 del PPM se modificaron todas las superficies máximas de ocupación aumentándolas hasta el 50 % (excepto en las parcelas de uso deportivo y educativo que es del 25 %), tal como figura en el cuadro del plano de ordenación ORD. 16. Sin embargo, por error no se modificó el texto del articulado correspondiente, en el que sigue figurando el 34 % que tenía con anterioridad a la modificación aprobada.

Apartado 1.3.1. Cuadros páginas 12, 13 y 14 y último párrafo página 12 de la Memoria vigente.

RESUMEN:	USOS	P.P. (m2)	P.G.O.U. (m2)
	G.ESP.51.V.	44,429.97	44,451.23
	V.ESP.00.IV.	52,624.79	52,549.52
	V.LIB.00.IV.	25,039.41	22,360.62
	U.VIV.00.IV	96,205.16	100,229.74
	VIARIO	39,565.64	38,440.95
	TOTAL	257,864.97	258,032.06

Las diferencias que se aprecian en el anterior cuadro, se deben a una medición de mayor calidad sobre la cartografía actualizada.

PLAN PARCIAL			P.G.O.U.			
Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE LAS		RELACIÓN ÁREAS	SUPERFICIE DE LAS		USOS
	S. PARCIAL	S. TOTAL		S. PARCIAL	S. TOTAL	
P-39	15,617.73		Area - 1	15,617.73		
		15,617.73			15,617.73	G.ESP.51.V.
P-40	28,812.24		Area - 2	28,833.50		
		28,812.24			28,833.50	G.ESP.51.V.
P-11	18,023.98		Area - 3 y 4			
				16,185.50		
		18,023.98		2,024.52	18,210.02	V.ESP.00.IV.
P-43	2,430.43		Area - 5	2,575.62		
		2,430.43			2,575.62	V.LIB.00.IV.
P-13	8,590.21		Area - 6	9,676.03		
		8,590.21			9,676.03	V.ESP.00.IV.
P-14	4,412.83		Area - 7	33,818.19		
P-15	4,881.40					
P-16	3,789.42					
P-17	6,907.19					
P-18	12,523.73					
P-19	1,305.88					
		33,820.45			33,818.19	U.VIV.00.IV
P-20	3,061.86		Area - 8	3,031.47		
		3,061.86			3,031.47	V.ESP.00.IV.
P-01	4,217.61		Area - 9	4,220.12		
		4,217.61			4,220.12	V.ESP.00.IV.
P-02	1,894.16		Area - 10	19,323.59		
P-03	2,239.19					
P-04	2,033.03					
P-05	2,124.50					
P-06	2,094.10					
P-07	2,091.40					
P-08	2,138.73					
P-09	2,212.00					
P-10	2,412.97					
		19,240.08			19,323.59	U.VIV.00.IV
P-12	18,731.13		Area - 11	17,411.88		
		18,731.13			17,411.88	V.ESP.00.IV.

PLAN PARCIAL			P.G.O.U.			
Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE LAS PARCELAS		RELACIÓN ÁREAS	SUPERFICIE DE LAS ÁREAS		USOS
	S. PARCIAL	S. TOTAL		S. PARCIAL	S. TOTAL	
P-21	1,776.98		Area - 12	47,087.96		
P-22	2,833.26					
P-23	2,905.81					
P-24	2,348.00					
P-25	2,634.64					
P-26	2,000.36					
P-27	2,157.86					
P-28	2,657.38					
P-29	2,932.82					
P-30	2,098.05					
P-31	2,632.43					
P-32	2,948.67					
P-33	3,109.39					
P-34	2,565.89					
P-35	3,103.46					
P-36	3,144.50					
P-37	1,295.13					
		43,144.63			47,087.96	U.VIV.00.IV
P-38	22,608.98		Area - 13	19,785.00		
		22,608.98			19,785.00	V.LIB.00.IV.
SUMA:	202,681.60	218,299.33			219,591.11	
Viario:	(+P41 y P42)	39,565.64			38,440.95	
TOTAL:		257,864.97			258,032.06	

Apartado 1.3.1. Cuadros páginas 12, 13 y 14 y último párrafo página 12 de la Memoria propuesto.

RESUMEN:	USOS	P.P. (m2)	P.G.O.U. (m2)
	G.ESP.51.V.	34,209.30	44,451.23
	V.ESP.00.IV.	43,907.91	52,549.52
	V.LIB.00.IV.	39,414.80	22,360.62
	U.VIV.00.IV	95,677.24	100,229.74
	VIARIO	44,655.72	38,440.95
	TOTAL	257,864.97	258,032.06

Las diferencias que se aprecian en el anterior cuadro, se deben a una medición de mayor calidad sobre la cartografía actualizada y por la creación de una parcela para reserva de suelo para la vía pecuaria y otra reserva de suelo para la rotonda de acceso a la colonia, en ambos casos en cumplimiento de sendos informes sectoriales.

PLAN PARCIAL			P.G.O.U.			
Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE LAS		RELACIÓN ÁREAS	SUPERFICIE DE LAS		USOS
	S. PARCIAL	S. TOTAL		S. PARCIAL	S. TOTAL	
P-39	13,759.60		Area - 1	15,617.73		
		13,759.60			15,617.73	G.ESP.51.V.
P-40	20,449.70		Area - 2	28,833.50		
		20,449.70			28,833.50	G.ESP.51.V.
P-11			Area - 3 y 4			
	12,525.15			16,185.50		
		12,525.15		2,024.52	18,210.02	V.ESP.00.IV.
P-43	5,311.40		Area - 5	2,575.62		
		5,311.40			2,575.62	V.LIB.00.IV.
P-13	7,431.33		Area - 6	9,676.03		
		7,431.33			9,676.03	V.ESP.00.IV.
P-14	4,412.83		Area - 7	33,818.19		
P-15	4,881.40					
P-16	3,789.42					
P-17	6,907.19					
P-18	12,523.73					
P-19	1,305.88					
		33,820.45			33,818.19	U.VIV.00.IV
P-20	3,061.86		Area - 8	3,031.47		
		3,061.86			3,031.47	V.ESP.00.IV.
P-01	3,627.16		Area - 9	4,220.12		
		3,627.16			4,220.12	V.ESP.00.IV.
P-02	1,894.16		Area - 10	19,323.59		
P-03	2,239.19					
P-04	2,033.03					
P-05	2,124.50					
P-06	2,094.10					
P-07	2,091.40					
P-08	2,113.00					
P-09	2,057.46					
P-10	2,065.32					
		18,712.16			19,323.59	U.VIV.00.IV
P-12	17,262.41		Area - 11	17,411.88		
		17,262.41			17,411.88	V.ESP.00.IV.

PLAN PARCIAL			P.G.O.U.			
Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE LAS PARCELAS		RELACIÓN ÁREAS	SUPERFICIE DE LAS ÁREAS		USOS
	S. PARCIAL	S. TOTAL		S. PARCIAL	S. TOTAL	
P-21	1,776.98		Area - 12	47,087.96		
P-22	2,833.26					
P-23	2,905.81					
P-24	2,348.00					
P-25	2,634.64					
P-26	2,000.36					
P-27	2,157.86					
P-28	2,657.38					
P-29	2,932.82					
P-30	2,098.05					
P-31	2,632.43					
P-32	2,948.67					
P-33	3,109.39					
P-34	2,565.89					
P-35	3,103.46					
P-36	3,144.50					
P-37	1,295.13					
		43,144.63		47,087.96	U.VIV.00.IV	
P-38	22,608.98		Area - 13	19,785.00		
		22,608.98		19,785.00	V.LIB.00.IV.	
P-41	2,328.53			0.00		
P-42	213.14			0.00		
P-45	8,952.75		Vía Pecuaría	0.00		
		11,494.42		0.00		V.LIB.00.IV.
SUMA:		213,209.25			219,591.11	
P-44	Viario:	44,655.72	(incluida rotonda)		38,440.95	
TOTAL:		257,864.97			258,032.06	

Así mismo, por la corrección de errores y discrepancias, en las NN. UU. se modifica lo siguiente:

En el Artículo 3.10.2.4, en la Modificación Puntual n.º 1 del Plan Parcial de Mejora, en el plano de ordenación ORD.16 se fijaron las ocupaciones máximas, al igual que en el último cuadro de la Memoria, pero no se llegó a corregir en el texto de las NN. UU. Según el plano y cuadro de la Memoria, la ocupación para la parcela de uso Docente regulada por la Norma n.º 2 es del 25 % y no del 20 %.

En el Artículo 3.10.2.4, en la redacción de la Modificación Puntual n.º 2 del Plan Parcial de Mejora, se detecta una discrepancia con lo que se determina en el plano de ordenación ORD.16 y en el último cuadro de la Memoria, ya que la P-20A (privada) tiene una edificabilidad de 1.885,67 m² y a la parcela P-20B (pública) le resulta aplicable el coeficiente de 0,5 m²/m². De conformidad con ello, se modifica también el Artículo 3.10.4.3, para recoger la edificabilidad real de ambas parcelas.

Artículo 3.10.2.4 de las Normas Urbanísticas vigente.

3.10.2.4. Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 20 %.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100 %, salvo las zonas de retranqueo, con uso exclusivo de garaje aparcamiento.

Artículo 3.10.2.4 de las Normas Urbanísticas propuesto.

3.10.2.4. Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 25 %.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100 %, salvo las zonas de retranqueo, con uso exclusivo de garaje aparcamiento.

Artículo 3.10.4.3 de las Normas Urbanísticas vigente.

3.10.4.3. Edificabilidad y usos permitidos.

La Edificabilidad es de 0,50 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.

Usos permitidos y característicos:

Comercial en grupos I, II, III y IV en situación A, B, C y D.

Oficinas, grupos I y II y situación A, B, C y D.

Hotelero y Hostelero, grupos I y II y situación A, B, C y D.

Sociocultural, espectáculos y salas de reunión incluidos en el grupo de CNAE 969, grupo I y situación A, B, C y D, restringido a los usos de academias y profesores de baile, las apuestas mutuas y loterías.

Educativo público y privado, grupos I, II, III, IV y V y situación A, B, C y D.

Sanitario-asistencial, público y privado, grupo II y situación A, B, C y D.

Deportivo, público y privado, grupo I y situación A, B, C y D.

Artículo 3.10.4.3 de las Normas Urbanísticas propuesto.

3.10.4.3. Edificabilidad y usos permitidos.

La Edificabilidad de la parcela P-20A (privada) es 1.885,67 m², y de la P-20B (pública) 0,5 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.

Usos permitidos y característicos:

Comercial en grupos I, II, III y IV en situación A, B, C y D.

Oficinas, grupos I y II y situación A, B, C y D.

Hotelero y Hostelero, grupos I y II y situación A, B, C y D.

Sociocultural, espectáculos y salas de reunión incluidos en el grupo de CNAE 969, grupo I y situación A, B, C y D, restringido a los usos de academias y profesores de baile, las apuestas mutuas y loterías.

Educativo público y privado, grupos I, II, III, IV y V y situación A, B, C y D.

Sanitario-asistencial, público y privado, grupo II y situación A, B, C y D.

Deportivo, público y privado, grupo I y situación A, B, C y D.

Artículo 3.10.4.4 de las Normas Urbanísticas vigente.

La redacción del vigente artículo 3.10.4.4 de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

“3.10.4.4. Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 34 %.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100 %, excepto zonas de retranqueo, con uso de garaje aparcamiento y, con un límite de dos plantas”.

Artículo 3.10.4.4 de las Normas Urbanísticas propuesto.

La redacción del vigente artículo 3.10.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se propone es la siguiente:

“3.10.4.4. Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50 %.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100 %, excepto zonas de retranqueo, con uso de garaje aparcamiento y, con un límite de dos plantas”.

También es objeto de corrección el Artículo 3.10.1.10, apartado a), dado que limita los sótanos al grupo IV (menor de 2.500 m²) y ello constituye un error del Plan Parcial, dado que resulta incompatible con el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos para vehículos en sótanos en algunas parcelas. Por ello, con la finalidad de corregir dicho error y, asimismo, permitir que los edificios puedan superar la dotación mínima para ofertar plazas libres a los vecinos del barrio, se alude expresamente al grupo V.

Artículo 3.10.1.10 de las Normas Urbanísticas vigente.

La redacción del vigente artículo 3.10.1.10 de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

“3.10.1.10. Usos permitidos.

Se admiten los siguientes usos pormenorizados:

Uso característico. Vivienda Grupo I. Multifamiliar.

Se entiende por tal, la situada en un edificio construido sobre un solar proindiviso, en régimen de propiedad horizontal y, generalmente, con un acceso común.

Usos compatibles (incluidos los de la clave 05 del PGOU).

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.6.1 del vigente PGOU, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) Automóvil.—Compatibles los grupos siguientes: IV, en situaciones C, D, E, F y G; en situación F; VI, en situación E; IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial.—Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.
- c) Industrial y Almacenaje.—Compatible la 1.ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Comercial.—Compatible los grupos siguientes: I, II, III y IV en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Hostelería.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.—Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.
- h) Educativo.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m² por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.
- i) Sanitario-asistencial.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situaciones A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.
- j) Religioso.—Compatibles con los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, solo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.
- k) Deportivo.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.
- l) Espacios libres y zonas verdes.—Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructura y servicios públicos.—Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) Red viaria.—Prohibido en todas sus categorías y situaciones”.

Artículo 3.10.1.10 de las Normas Urbanísticas propuesto.

La redacción del artículo 3.10.1.10 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se propone es la siguiente:

“3.10.1.10. Usos permitidos.

Se admiten los siguientes usos pormenorizados:

Uso característico. Vivienda. Grupo I. Multifamiliar.

Se entiende por tal, la situada en un edificio construido sobre un solar proindiviso, en régimen de propiedad horizontal y, generalmente con un acceso común.

Usos compatibles (incluidos los de la clave 05 del PGOU).

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.6.1 del vigente PGOU, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) Automóvil.—Compatibles los grupos siguientes: IV y V, ambos en situaciones C, D, E, F y G; en situación F; VI, en situación E; IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial.—Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

- c) Industrial y Almacenaje.—Compatible la 1.ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Comercial.—Compatible los grupos siguientes: I, II, III y IV, en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Hostelería.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización expresa de la Comunidad de Propietarios), E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.—Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.
- h) Educativo.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m² por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.
- i) Sanitario-asistencial.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situaciones A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.
- j) Religioso.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones C, E y F, solo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II, en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.
- k) Deportivo.—Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G solo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.
- l) Espacios libres y zonas verdes.—Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructura y servicios públicos.—Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) Red viaria.—Prohibido en todas sus categorías y situaciones”.

Planos:

En cuanto a la documentación gráfica del Plan Parcial, se modifican los planos de ordenación que se ven afectados por el cambio de calificación de la porción de terreno que se propone destinar a viario público; en concreto, los siguientes planos de ordenación:

- Plano de ordenación n.º 11. Plano parcelario.
- Plano de ordenación n.º 12. Plano de viario y aparcamientos.
- Plano de ordenación n.º 13. Red viaria. Perfiles longitudinales.
- Plano de ordenación n.º 15. Plano de ordenación y zonificación.
- Plano de ordenación n.º 16. Retranqueos, usos, intensidades y ordenanzas.

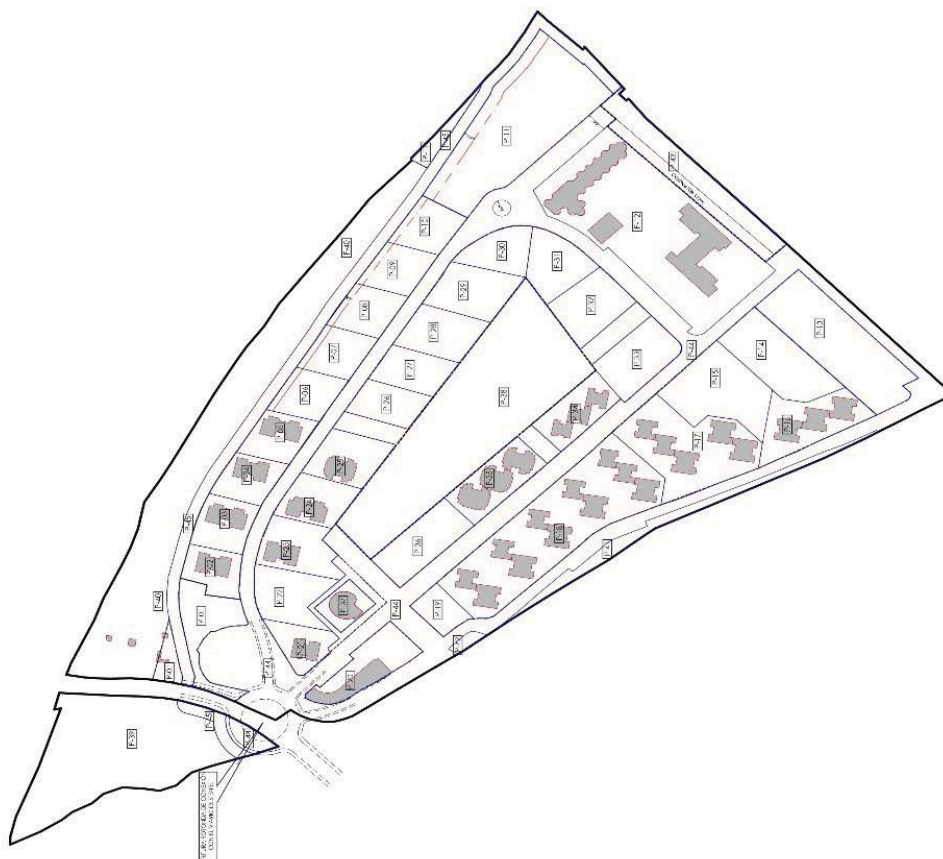
Se añaden dos nuevos planos:

- Plano de ordenación n.º 14.bis. Red viaria. Perfiles transversales-2.
- Plano de ordenación n.º 17. Línea Edificación. Delimitación Tramo Urbano. Red Local Zonas Verdes afectada por expropiación A-2.

Este último plano se añade para reflejar la nueva línea límite de edificación a que hace referencia el informe de la Demarcación de Carreteras de 13 de junio de 2022, así como las superficies de las parcelas P-40 y P-39, que no computan como zonas verdes del sistema local por estar afectadas por la expropiación para la ampliación de la Autovía A-2, realizada con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora.

Los planos que son objeto de modificación y los dos nuevos planos se incluyen en el Anexo I del presente documento.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 67 de la LSM, se presentará el documento independiente de texto refundido del Plan Parcial que se modifica, con carácter previo a la aprobación definitiva, “a fin de reemplazar completamente la antigua documentación”.

[illegible]

(Este es el cuadro del plano nº 16)

PARCELAS		ORDENANZA		RETRANQUEOS			PARCELA MINIMA		FRENTE PARCELA		OCUPACION		ALTURA DE LA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD		CLAVE		USOS		
nº	SUPERFICIE (m2)	A la calle		A linderos (m)	Al fondo (m)	(m2)	(m)	(m)	(%)	(ml)	(nº de plantas)	RESIDENCIAL (m2)	NO RESIDENCIAL (m2)	PLAN PARCIAL	CLAVE	USOS					
P-01	3.627,16	Norma nº 6	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	25,00	8		0,00		V.LIB.50.I.	ESPACIO LIBRE					
P-02	1.894,16	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	25,00	8		3.908,32		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-03	2.239,19	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	25,00	8		4.469,71		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-04	2.033,03	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	25,00	8		3.908,32		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-05	2.124,50	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	22,00	7		4.469,71		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-06	2.094,10	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	22,00	7		4.816,43		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-07	2.091,40	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	22,00	7		4.810,22		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-08	2.113,00	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	22,00	7		4.919,08		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-09	2.057,46	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	22,00	7		5.087,60		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-10	2.065,23	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	22,00	7		5.549,83		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-11	12.525,15	Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	1.000,00	20,00		25%	9,00	2		9.011,99		V.FESP.41.I.	DEPORTIVO					
P-12	17.262,41	Norma nº 2	s/Norma nº 2	s/Norma nº 2	s/Norma nº 2	1.000,00	20,00		25%	12,00	3		5.625,65		V.FESP.41.I.	EDUCATIVO					
P-13	7.431,33	Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	1.000,00	20,00		25%	9,00	2		4.295,11		V.FESP.41.I.	DEPORTIVO					
P-14	4.412,83	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		9.487,58		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-15	4.881,40	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		10.301,96		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-16	3.789,42	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	28,00	9		10.621,68		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-17	6.907,19	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	28,00	9		13.106,74		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-18	12.523,73	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	28,00	9		24.901,10		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-19	1.305,88	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		3.003,52		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-20	3.061,86	Norma nº 4	s/Norma nº 4	s/Norma nº 4	s/Norma nº 4	1.000,00	20,00		50%	7,00	2		1.885,67		U.TER.21.I.	COMERCIAL					
P-21	1.776,98	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	22,00	7		2.295,58		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-22	2.833,26	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	22,00	7		5.360,02		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-23	2.905,81	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	25,00	8		3.908,32		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-24	2.348,00	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	25,00	8		4.469,71		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-25	2.634,64	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	25,00	8		3.568,71		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-26	2.000,36	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		4.400,79		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-27	2.157,86	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		4.747,29		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-28	2.657,38	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		5.846,24		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-29	2.932,82	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		6.452,20		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-30	2.098,05	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		4.615,71		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-31	2.632,43	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		6.166,92		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-32	2.948,67	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		7.076,81		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-33	3.109,39	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		7.462,54		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-34	2.565,89	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	13,00	4		3.470,70		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-35	3.103,46	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	13,00	4		5.259,72		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-36	3.144,50	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00		50%	19,00	6		7.546,80		U.VIV.05.I.	RESIDENCIAL					
P-37	1.295,13	Norma nº 5	s/Norma nº 5	s/Norma nº 5	s/Norma nº 5	1.000,00	20,00		50%	12,00	1		517,31		V.FESP.40.I.	RELIGIOSO					
P-38	22.608,98	Norma nº 6											0,00		V.LIB.50.I.	ESPACIO LIBRE					
P-39	13.759,60	Norma nº 6											0,00		V.LIB.51.I.	ESPACIO LIBRE					
P-40	20.449,70	Norma nº 6											0,00		V.LIB.51.I.	ESPACIO LIBRE					
P-41	2.328,53	Norma nº 6											0,00		V.LIB.50.I.	ESPACIO LIBRE					
P-42	213,14	Norma nº 6											0,00		V.LIB.50.I.	ESPACIO LIBRE					
P-43	5.311,40	Norma nº 6											0,00		V.LIB.50.I.	ESPACIO LIBRE					
P-45	8.952,75	Norma nº 6											0,00		V.LIB.51.I.	ESPACIO LIBRE					
SUMA PARCIAL		213.209,16										EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL		196.009,86							

EDIFICABILIDAD TOTAL DEPORTIVO	13.307,10
EDIFICABILIDAD TOTAL EDUCATIVO	5.625,65
EDIFICABILIDAD TOTAL COMERCIAL	1.885,67
EDIFICABILIDAD TOTAL	217.345,59

P-44	44.655,72
------	-----------

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido el 27 de diciembre de 2022 un ejemplar de la Modificación Puntual n.º 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A del P.G.O.U aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en aplicación de lo previsto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 112 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 46 de la Jurisdicción contencioso-administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcalá de Henares, a 27 de diciembre de 2022.—El secretario general del Pleno, Ángel de la Casa Monge.

(02/25.505/22)

