

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

34**ALCALÁ DE HENARES**

URBANISMO

Habida cuenta del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con fecha 23 de mayo de 2023 sobre Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en el ámbito del “Acuartelamiento Primo de Rivera”, Sector 22-A, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 66.1.b) de la Ley 9/2001 en relación con el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de la normativa de la presente Modificación:

4. **NORMATIVA URBANÍSTICA DEL AH.01 “COLONIA MILITAR PRIMO DE RIVERA”**

4.1. **Determinaciones de la ordenación pormenorizada**

4.1.1. *Normas generales de urbanización*

4.1.1.1. Justificación del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso de los espacios públicos.

A partir del 2 de enero de 2022 entra en vigor la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. En el presente documento se toma como referencia para la justificación del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso de los espacios públicos esta Orden del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Esta nueva Orden incluye un anexo que recoge el documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, que consta de cuarenta y siete artículos y un apéndice.

El art. 2 establece el ámbito de aplicación, que está constituido por los espacios públicos urbanizados, como es el caso, en suelo en situación básica de urbanizado. En su apartado 3 también contempla situaciones específicas: “3. No obstante se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.”, en concordancia con lo explicitado en el exposición de motivos: “No se olvida el régimen de aplicación de la Orden, tampoco, de la enorme casuística que puede existir en los espacios públicos urbanizados cuando estos son preexistentes, es decir, cuando fueron proyectados, construidos e incluso renovados, antes de que las mencionadas condiciones básicas estuvieran vigentes. Tampoco es ajeno dicho régimen a los numerosos condicionantes orográficos, histórico-artísticos y culturales, medioambientales o de otras características similares existentes en el país, en los que se deben permitir establecer, razonable y justificadamente, excepciones al cumplimiento de determinados requisitos, siempre que exista una motivación adecuada y suficiente y respetando en todo caso lo dispuesto por la normativa autonómica y local, cuando exista. No en vano serán dichas Administraciones las que, por su mayor cercanía a las circunstancias particulares e intrínsecas de sus territorios, puedan abordar las mejores soluciones a la vista de su complejidad y la variedad de las situaciones. Todo ello en el bien entendido de que el objetivo último de la norma es hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato en la mayor medida posible”.

Como se ha descrito más arriba, la ordenación propuesta responde a una situación preexistente respecto de la que se mantienen sus condiciones actuales, según lo referido en el apartado 3.4.2. Criterios de ordenación; también en concordancia con el apartado 3.1. Objeto y Justificación de la modificación puntual. No obstante las condiciones que impone

esta ordenación, con las intervenciones y ajustes propuestos en ella, se ha intentado dar respuesta a los requisitos establecidos en la citada Orden, en la medida de lo posible.

Las medidas previstas se establecen en el apartado 4.1 Condiciones de la urbanización, más abajo, dentro de las Normas Urbanísticas, que deberán recogerse en el correspondiente Proyecto de obras de mejora de la urbanización. Pueden resumirse en lo siguiente:

- En las Condiciones generales de la urbanización se hace la referencia expresa a que se tendrá en cuenta lo previsto en el Anexo de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Con el fin de garantizar un itinerario peatonal accesible, en las determinaciones respecto de la Red Viaria se establece una sección de viario entre las alineaciones existentes, objeto de los ajustes descritos, con un ancho de calzada fijo, de 3,50 m; y el de las aceras, espacio peatonal que ha de contener el citado itinerario accesible, variable, de tal forma que al menos en uno de sus lados cumpla con las condiciones exigidas en el Capítulo III del citado anexo de la Orden TMA, quedando explicitada, asimismo, la condición de plataforma única.
- En el mismo apartado de Red Viaria se hace referencia expresa al número de plazas de aparcamiento de reserva para personas con movilidad reducida.

4.1.1.2. Condiciones generales.

Las obras e implantación de los servicios urbanos correspondientes, se ejecutarán de acuerdo con el Proyecto de obras de mejora de la urbanización una vez otorgada la licencia urbanística preceptiva, de acuerdo con las prescripciones técnicas que fijen los Servicios Técnicos Municipales. Asimismo, se dará cumplimiento en la medida de las posibilidades de la realidad física existente, a lo previsto en el Anexo de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las actuaciones que deberán quedar recogidas en el Proyecto de obras de mejora de la urbanización son, al menos, las siguientes:

- Renovación del viario peatonal y de tráfico rodado.
- Renovación del mobiliario urbano.
- Renovación de la red eléctrica y de alumbrado, incluyendo soterramiento de la línea aérea actual de media tensión.
- Renovación de la red de saneamiento mediante ejecución de red separativa.
- Renovación de la red de abastecimiento.
- Nueva Instalación de red de hidrantes.
- Renovación de la red de telecomunicaciones.
- Renovación de la red de gas.
- Urbanización de las zonas verdes y espacios libres.
- Aperturas del muro perimetral necesarias para la integración del AH en la trama urbana.
- Saneado y acondicionamiento del muro perimetral.
- Medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos en el Real Decreto 1367/2007.

En la documentación gráfica que compone la presente MPG se incluyen siete planos de esquemas de trazado de redes, del PO6 al PO12, grafiados en forma de esquema, sin que tengan carácter vinculante para el Proyecto de obras de mejora. Asimismo, en el plano N.º 01 Viario, alineaciones, rasantes y parcelación, se incluye una sección tipo del viario con la posición de las distintas redes bajo la red viaria.

En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos o paleontológicos en el ámbito, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

En particular deberán cumplirse las siguientes condiciones:

4.1.1.3. Red viaria.

- a) El viario mantiene básicamente el trazado actual, entre las alineaciones exteriores existentes, con los ajustes necesarios para su adaptación a la ordenación propues-

ta. La configuración del trazado propuesto, así como secciones tipo del mismo se definen gráficamente en el plano N.º 01 Viario, alineaciones, rasantes y parcelación. Los ajustes citados se reflejan en el plano N.º 02 Alineaciones existentes y propuestas.

- b) En toda la colonia se seguirá el criterio de plataforma única, manteniendo las calzadas, aceras y zonas de estacionamiento a un mismo nivel.
- c) La red viaria se diseñará de modo que se dé cumplimiento en la medida de las posibilidades de la realidad física existente, a lo previsto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
- d) Las condiciones dimensionales de su trazado transversal se señalan a continuación:
 - Para las calzadas, la dimensión se establece en 3,50 m para las de un solo sentido de circulación y de 6,00 m en el caso de doble sentido, que se concretan en el primer tramo desde el viario del acceso por el suroeste.
 - Para los estacionamientos, aparcamientos en línea, se adopta la dimensión prevista en el art. 5.16.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU, establecida en 2,20 m, sin perjuicio de las condiciones generales de urbanización del presente documento.
 - La dimensión de las aceras será variable según el espacio disponible entre las alineaciones exteriores. El mínimo de esta dimensión, al menos en uno de los lados, se procurará que garantice la existencia de un itinerario accesible que recorra la Colonia, según se establece en el art. 5 del Anexo de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.
 - El vial de acceso por el suroeste desde la doble rotonda de la calle Ávila y la Avda. Miguel de Unamuno, conectará con la calle Batalla del Ebro, y contará con una sección de transición entre la actual de 7,00 m de calzada y aceras a ambos lados de 2,10 m, hasta la sección de este primer tramo de aquella, de 6,00 m de calzada.
- e) Con relación al arbolado existente en el viario actual, se procurará su mantenimiento siempre que sea compatible con el trazado del itinerario accesible peatonal y el ancho libre de 3,50 m exigido para vehículos de emergencia, que tendrá preferencia.
- f) Pavimentos. La configuración de las zonas de aparcamiento y aceras se definirá según especificaciones de los Servicios Técnicos Municipales y prescripciones técnicas de aplicación.
- g) De las plazas de aparcamiento resultantes de la ordenación en la vía pública, se reservará para personas con movilidad reducida una de cada 40 o fracción, que el Proyecto de obras de mejora de la urbanización deberá señalar, ajustadas a las condiciones establecidas en el art. 35 del Anexo de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.
- h) Para garantizar la accesibilidad de los vehículos de emergencia, los viales deberán, en la medida de las posibilidades de la realidad física existente, adecuarse a los requisitos fijados en el CTE DB-SI 5, a pesar de no encontrarse sometidos al ámbito de aplicación del mismo:
 - Anchura mínima libre $\geq 3,50$ m.
 - Altura mínima libre o gálibo $\geq 4,50$ m.
 - Capacidad portante del vial 20 N/m².
 - En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

4.1.1.4. Red de hidrantes.

La distribución de hidrantes se dispondrá según el CTE DB-SI 4 y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II. Según el CTE DB-SI 4 se considera una zona protegida por hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida ho-

rizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a 100 m en zonas urbanas; de tal forma que no existan distancias superiores a los 200 metros lineales entre dos hidrantes consecutivos.

- a) Los hidrantes deben de estar ubicados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos y debidamente señalizados conforme norma UNE 23033.
- b) Además, se deberá tener en cuenta esta instalación en el cálculo de la instalación de abastecimiento de agua, de tal forma que el caudal ininterrumpido mínimo a suministrar por cada boca de hidrante contra incendios será de 500 l/min y que tendrá una presión mínima de 1 bar (100 kPa) en la boca de salida.
- c) La red de abastecimiento de agua, además del correcto servicio para consumo ordinario doméstico, deberá garantizar el caudal y la presión necesaria para cubrir las necesidades de agua en caso de incendio, siendo el criterio para la ubicación de los hidrantes que el recorrido real medido horizontalmente al hidrante más próximo sea inferior a 100 m (RD 513/2017 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios).

Las características de la red propuesta, su trazado esquemático, puntos de conexión con la red existente, conductos e hidrantes se señalan en el plano N.º O6 Esquema de la red de abastecimiento e hidrantes.

4.1.1.5. Red de abastecimiento de agua potable.

- a) Los puntos de conexión con la red exterior existente se identifican con los actuales, uno al norte del ámbito, a través de una conducción de \varnothing 200 mm (FG), y el segundo situado en el acceso principal de la colonia, por la Avda. Meco, de \varnothing 125 mm (PEAD).
- b) La dotación de cálculo diario para el consumo doméstico considerará 225 l/habitante y día. Para tres habitantes por cada una de las 96 viviendas, resulta un consumo diario estimado de 64,80 m³/día. Esta dotación abarca, asimismo, las necesidades de usuarios comerciales, industriales o comunitarios. (equipamientos, riegos de parcelas y zonas verdes).

Las características de la red propuesta, su trazado esquemático, puntos de conexión con la red existente, conductos e hidrantes se señalan en el plano N.º O6 Esquema de la red de abastecimiento e hidrantes.

4.1.1.6. Red de saneamiento.

- a) Se diseñará una red de evacuación de aguas separativa, en la que las aguas pluviales y de escorrentía circularán por conductos independientes de los de evacuación de aguas residuales.
- b) La red de drenaje se dimensionará para una lluvia sintética correspondiente a 10 años de periodo de retorno, una velocidad máxima de 6 m/s para un caudal máximo y un grado de llenado máximo del 100 %. Las características de la red propuesta, su trazado esquemático: conductos, imbornales y pozos de registro, se señalan en el plano N.º O8 Esquema de la red de saneamiento. Aguas pluviales. Asimismo, se señala el punto de conexión a la red unitaria existente, en el colector de \varnothing 1.000 que circula por la Avda. Meco.
- c) El punto de conexión de la red de aguas residuales propuesta se produce en el cruce de la prolongación del eje de la calle Batalla del Jarama con el colector de \varnothing 400 que circula por la Avda. Meco, paralelo al anterior. Se eliminan los dos puntos de vertido actuales, uno en el inicio del primero (\varnothing 400), en el cruce con el eje de la calle Batalla de Alfambra; y el segundo, que discurre por el suroeste desde la calle Batalla de Alfambra en línea quebrada hacia un pozo de registro en la confluencia de la calle Ávila y Avda. Meco. Las características de la red propuesta, trazado esquemático: conductos y pozos de registro, se señalan en el plano N.º O7 Esquema de la red de saneamiento. Aguas residuales. Asimismo, se señala el punto de conexión citado.
- d) Para ambas redes, la separación máxima entre dos pozos de registro consecutivos en tramos rectos será de 50 m como máximo.
- e) Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

4.1.1.7. Red de suministro de energía eléctrica.

- a) El Proyecto de obras de mejora de la urbanización preverá el soterramiento y traslado al exterior del ámbito, de la línea aérea actual de media tensión que transcurre

por el suroeste del mismo y que conecta con el centro de transformación desde el que se distribuye la línea de baja tensión que da servicio a la colonia. Esta actuación se describe gráficamente en el plano N.º 09 Esquema de la red de energía eléctrica, donde también se representa el trazado esquemático de la red propuesta.

- b) La red de distribución interior del sector partirá del centro de transformación existente en el extremo suroeste del ámbito, que será objeto de la renovación que se acuerde con el correspondiente estudio de la compañía, y se planteará soterrada por los viales del ámbito.
- c) Las instalaciones eléctricas de baja tensión se ejecutarán de acuerdo con el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e Instrucciones técnicas complementarias (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto). Además, cumplirán con las especificaciones establecidas por la compañía suministradora.
- d) La distribución de potencias será consecuencia de las necesidades de electrificación en baja tensión de acuerdo con la normativa vigente.

4.1.1.8. Red de alumbrado público.

- a) El diseño del alumbrado público se concretará en el Proyecto de obras de mejora de la urbanización y tendrá en cuenta la normativa vigente estatal, la de la Comunidad de Madrid y los reglamentos y ordenanzas municipales, de acuerdo con las normativas eléctricas y luminotécnicas vigentes. El tipo de columna y luminaria, se concretarán de acuerdo a ello y según especificaciones de los Servicios Técnicos Municipales.
- b) En el plano N.º 012 Esquema de la red de alumbrado público se representa gráficamente el esquema de trazado propuesto, contemplando cuatro cuadros de alumbrado desde los que se dará cobertura a todos los equipos correspondientes. Asimismo, se recoge un esquema de alumbrado para la zona verde.

4.1.1.9. Red de gas.

- a) En el plano N.º 010 Esquema de la red de gas se representa un esquema del trazado propuesto, conectando con la red existente, la red principal que discurre por la Avda. Meco, a partir de la cual se distribuye a la totalidad del ámbito. La red interior se distribuirá bajo la red viaria interior.
- b) Durante la redacción del Proyecto de mejora de urbanización se verificará el punto de conexión exterior así como la distribución interior de acuerdo con el estudio de la Compañía Madrileña de Gas, S. A., actual titular de la misma, formada por conducciones de polietileno de Ø 63 mm, que discurre bajo los viales interiores del ámbito.

4.1.1.10. Red de telecomunicaciones.

- a) La conexión de la red de telecomunicaciones de la Colonia se realizará sobre la red existente que discurre por la Avda. Meco, que pertenece a la Compañía Telefónica de España, S. A.
- b) En el plano N.º 011 Propuesta de red de telecomunicaciones se representa de forma gráfica el esquema de trazado de la red propuesta. Los conductos se colocarán bajo las aceras de los viales de la urbanización, según las prescripciones de la Compañía a una profundidad de 1 metro.

4.1.1.11. Medidas preventivas para la protección acústica.

El Proyecto de obras de mejora de la urbanización, deberá contemplar las medidas preventivas o correctoras que resulten pertinentes para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigibles en la Colonia y en particular en el acceso actual de la Colonia por la Avda. de Meco para la protección acústica de las viviendas situadas en las inmediaciones del mismo. Del mismo modo, en el caso de considerar aperturas del muro para acceso peatonal desde la Avda. Meco y/o la Avda. Miguel de Unamuno a la parcela de espacios libres y zonas verdes, en el Proyecto de obras de mejora se deberá justificar que su dimensión no supone que puedan superarse los objetivos de calidad acústica reglamentarios.

El Proyecto de obras de mejora de la urbanización deberá incorporar un estudio acústico que contemple la situación final que se prevea, particularmente en el muro perimetral, para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigibles según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, o norma que lo sustituya.

4.1.1.12. Otras condiciones de la urbanización.

- a) El Proyecto de obras de mejora de la urbanización deberá prever el acondicionamiento del muro perimetral, mediante su saneado y sustitución del remate de coronación actual compuesto por fragmentos de vidrio de modo que se garantice su seguridad y el adecentamiento estético del mismo.
- b) Las zonas verdes dispondrán de red de riego y se diseñarán según especificaciones de los Servicios Técnicos Municipales y prescripciones técnicas de aplicación.
- c) La zona verde incluirá un área de juegos infantiles.
- d) Deberá contemplarse la incorporación de mobiliario urbano en número y posición acordes a las necesidades del ámbito.

4.1.2. Normas generales de edificación

Las condiciones generales de edificación del AH-1 quedan remitidas al contenido del Título V del PGOU. En particular en todo lo relativo a:

- Capítulo 1 del Título V: Definiciones y condiciones generales de aprovechamiento.
- Capítulo 2 del Título V: Condiciones generales de uso en la edificación.
- Capítulo 3 del Título V: Usos del automóvil
- Capítulo 4 del Título V: Uso residencial
- Capítulo 7 del Título V: Uso de oficinas
- Capítulo 9 del Título V: Uso sociocultural, espectáculos y salas de reunión
- Capítulo 10 del Título V: Uso educativo
- Capítulo 11 del Título V: Uso sanitario-asistencial
- Capítulo 12 del Título V: Uso religioso
- Capítulo 13 del Título V: Uso deportivo
- Capítulo 14 del Título V: Uso de espacios libres y zonas verdes
- Capítulo 15 del Título V: Uso de infraestructuras y servicios públicos
- Capítulo 16 del Título V: Uso de la red viaria

4.1.3. Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

Las zonas urbanísticas definidas en los planos de la ordenación pormenorizada del AH.01 “Colonia Militar Primo de Rivera” son las siguientes:

- Residencial unifamiliar: Queda ordenada por la Clave 08, de nueva creación, denominada Residencial Unifamiliar del AH.01 “Colonia Militar Primo de Rivera”.
- Equipamientos y servicios: Queda ordenada por la Clave 40.A, de nueva creación, denominada Equipamientos y Servicios DEL AH.01 “Colonia Militar Primo de Rivera”.
- Espacios libres: Queda remitida a la Clave 50 “Espacios Libres (grado 1)” ya existente en el PGOU.
- Red Viaria: El PGOU no prevé una Clave específica para la red viaria, así como ninguno de los Planes urbanísticos elaborados como desarrollo del PGOU. La regulación de la red viaria está remitida al “Capítulo 16 del Título V: Uso de la red viaria” y a las condiciones generales de urbanización de la Normativa urbanística del AH.01.

Capítulo 31 del PGOU

Clave 08: Residencial Unifamiliar del AH.01 “Colonia Militar Primo de Rivera”

La clave y los artículos expuestos a continuación se numeran de acuerdo a la estructura del PGOU (Título VI. Condiciones particulares de zona en la edificación-Nuevo Capítulo 31).

6.31.1. Ámbito.

Es el definido en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada del Área Homogénea 01 “Colonia Militar Primo de Rivera”, englobando tipologías de vivienda unifamiliar exenta, pareada y adosada.

6.31.2. Definición.

Regula los usos residenciales de las edificaciones existentes y de nueva construcción, tanto de sustitución de las mismas como de nueva planta, así como las condiciones particu-

lares a que deben sujetarse, según la tipología que cada parcela tenga asignada, con carácter vinculante, y las condiciones específicas de posición, ocupación, volumen o edificabilidad, establecidas a partir de la situación actual de parcelas con vivienda exenta, pareada o adosada. La remisión a planos determinados en el presente capítulo, si no se especifica otra cosa, se ha de entender referida a los contenidos en la presente Modificación Puntual del PGOU del Sector 22A, de suelo urbano, a escala 1/1000, independientemente de su correspondencia con los planos de ordenación del PGOU modificados, a escala 1/10000, 1/5000 y 1/2000.

6.31.3. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano de detalle N.º 01 Viario, alineaciones, rasantes y parcelación. Las alineaciones exteriores son vinculantes. En este mismo plano se señalan determinadas alineaciones fijas de fachada para el caso de sustitución de la edificación existente.

La urbanización del ámbito se ajustará a las alineaciones exteriores así establecidas, cuya relación con las existentes se refleja en el plano N.º 02 Alineaciones existentes y propuestas.

6.31.4. Retranqueos.

En las parcelas vacantes actuales, así como en las de nueva configuración, serán vinculantes los retranqueos a fachada, respecto de las alineaciones exteriores, acotados en el plano de detalle N.º 01 Viario, alineaciones, rasantes y parcelación.

En las parcelas con edificación existente, en cuanto a la edificación principal, se asumen los retranqueos existentes a calle, a linderos laterales y al fondo de parcela. En caso de sustitución, en función de la tipología asignada y si la edificación no estuviera afectada por la alineación fija de fachada, deberá contemplarse un retranqueo mínimo de 5,00 metros al frente del solar, y de 3,00 metros a cada uno del resto de linderos. Excepcionalmente, si por la configuración de la parcela no fuera materialmente posible, se mantendrán como mínimo los retranqueos existentes. En parcelas de esquina tendrá la consideración de frente de parcela aquel donde se disponga el acceso principal.

Asimismo, cuando la parcela tenga asignada una tipología pareada o adosada según el plano de detalle n.º 01 citado y el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas, se adosará respectivamente a uno de los linderos laterales o a ambos, excepto en las parcelas de los extremos, manteniendo las edificaciones el mismo retranqueo respecto de la alineación exterior, de 5,00 metros al frente del solar, y en las condiciones que ambos propietarios acuerden respecto de la longitud de adosamiento al lienzo medianero, solo en caso de no pudiera ser la misma, cuya descripción expresa deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La faja de terreno correspondiente al retranqueo a fachada respecto del frente del solar deberá quedar libre de todo tipo de edificación.

6.31.5. Parcelaciones.

La parcelación que se refleja en el plano de detalle N.º 01 Viario, alineaciones, rasantes y parcelación, se establece como vinculante, por lo que no se podrán modificar los linderos, ni realizar segregaciones de parcelas, teniendo la consideración de mínimas. Su superficie se refleja en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el proyecto de parcelación global del ámbito podrá realizar los ajustes razonables en las parcelaciones previstas, derivadas del mayor grado de precisión del instrumento y de la gestión y ejecución del AH.01 “Colonia militar Primo de Rivera”.

Se permiten las agregaciones entre dos parcelas de las delimitadas en el citado plano 01, siendo la edificación resultante, bien aislada, en caso de que ambas parcelas tengan asignada esta tipología; bien pareada o adosada, en caso de alguna de ellas no tenga la tipología aislada asignada. La edificación resultante se ajustará a las condiciones establecidas en la presente clave 08 en caso de sustitución de la edificación principal.

6.31.6. Frentes de parcela.

Es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal. El frente mínimo de parcela considerado es de 7 (siete) metros.

6.31.7. Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 % de la superficie de la parcela, en todo caso.

En las parcelas con edificaciones existentes, se admiten las condiciones de ocupación actuales, tanto de la edificación principal como las de las auxiliares, en su caso, hasta la sustitución de la primera y según lo previsto en el art. 6.31.12, para las segundas. En las par-

celas vacantes y en las de nueva configuración la superficie de ocupación máxima de la edificación principal se delimita en el plano de detalle N.º O1 Viario, alineaciones, rasantes y parcelación, como resultado de los retranqueos vinculantes y de la edificabilidad máxima permitida en las mismas.

La ocupación de las construcciones bajo rasante deberá coincidir con la superficie ocupada sobre rasante. No obstante, esta superficie de ocupación bajo rasante podrá ampliarse si fuera necesario para alcanzar la dotación mínima de aparcamientos, según lo establecido en el art. 6.31.15.

6.31.8. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación, en número de plantas sobre rasante, se asigna a cada parcela en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas, tanto para las parcelas existentes, construidas y vacantes, como para las de nueva configuración. En caso de sustitución de la edificación actual y para las edificaciones de nueva planta, la altura máxima, medida según el procedimiento establecido en el PGOU, no podrá superar los 3,50 metros o los 7,00 metros, para alturas de una o dos plantas respectivamente, según, asimismo, se le asigna a cada parcela en el cuadro anejo citado.

Por encima de esta altura según lo previsto en el art. 5.1.31 de las Normas Urbanísticas del PGOU, las vertientes de las cubiertas no podrán sobresalir respecto de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la arista de coronación, guardando relación con la edificación existente, no posibilitando el aprovechamiento de la planta bajo cubierta, aunque pueda destinarse a depósitos o a otras instalaciones.

6.31.9. Edificabilidad.

La superficie máxima construible se determina en función del valor absoluto de la misma: en el caso de parcelas con edificación, es la existente en la actualidad. Del mismo modo se señalan las superficies máximas construibles de las parcelas vacantes. Tanto unas como otras se reflejan en el cuadro anejo al presente Capítulo de las Normas Urbanísticas.

6.31.10. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave 08, es el definido en el artículo 6.31.2, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en el presente artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) Automóvil. Compatible el grupo I (espacios abiertos) y grupo II, situación C, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial. Característico en grupo II (vivienda unifamiliar), situaciones A y B. Prohibido en todos los demás casos.
- c) Oficinas. Compatible el grupo II (servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público), situaciones B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Educativo. Compatible en grupo I (centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas) y IV (guarderías infantiles), situaciones E y F. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Uso sanitario-asistencial. Compatible el grupo II (clínicas en régimen de consultas externas y consulta veterinarias, sin internamiento de menos de 200 m²), situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Deportivo. Compatible el grupo I (sin espectadores), situaciones E y F. Prohibido en todos los demás casos.

6.31.11. Obras. Sustitución de edificaciones.

Podrán realizarse obras de sustitución de la edificación existente, en las que se demuestre la misma y en su lugar se construye una nueva edificación, con las condiciones de posición, volumen, ocupación y edificabilidad establecidas en el presente Capítulo de las Normas Urbanísticas y según la tipología asignada a la parcela correspondiente.

En ningún caso, son admisibles obras de ampliación, de aumento del volumen construido de las edificaciones existentes.

6.31.12. Edificaciones auxiliares.

Son edificaciones situadas en la superficie libre de parcela, que deberán disponerse adosadas a alguno de los linderos, excepto en los que tengan a la vez el carácter de alineación exterior, de la que deberá retranquearse un mínimo de 3,00 metros. Su superficie, que no computara a efectos de superficie construible pero sí en cuanto a la ocupación total de la parcela, no podrá superar una superficie de 50 m² de ocupación, y su altura en ningún caso superará la de la planta baja de la edificación principal. En ningún caso se tratará de locales habitables, para permanencia de las personas, contemplando exclusivamente los siguientes usos compatibles respecto del uso característico:

- a) Automóvil. En el grupo II, de estacionamiento de vehículos, con relación a la dotación mínima de plazas de aparcamiento.
- b) Trastero, entendiéndose este uso como guarda de enseres de la vivienda y/o de cuidado y tratamiento de los espacios libres de parcela.
- c) Instalaciones, exclusivamente las que se destinen al servicio de la edificación principal y/o de la parcela.

Las parcelas que dispongan de este tipo de edificaciones que no cumplan con las condiciones señaladas, deberán adecuarse a las mismas con motivo de la ejecución de obras de sustitución de la edificación actual, o bien con cualquier tipo de actuación que se pretenda realizar en algunas de las edificaciones auxiliares existentes y que requiera de otorgamiento de licencia urbanística.

6.31.13. Acondicionamiento de la superficie libre de las parcelas.

El ámbito de la parcela definido por el espacio de la misma no ocupado por la edificación principal, deberá ajardinarse al menos en un 40 % de su superficie.

El resto de espacios no ajardinados se podrán ocupar por la edificación auxiliar permitida, por piscinas descubiertas o para usos agrícolas en forma de huerto urbano.

6.31.14. Cerramiento de parcela.

El cerramiento de parcela tendrá un tratamiento homogéneo, en todo su perímetro, admitiendo el actual hasta la sustitución de la edificación principal. El cerramiento de nueva construcción tendrá un altura máxima de 2,20 m, formado por un zócalo opaco, con materiales y acabados similares a los paramentos verticales de la edificación principal, de 1,00 m de altura; y el resto del mismo a base de elementos más ligeros, configurado en forma de enrejados o celosías.

Además de los accesos correspondientes al frente de parcela, se podrá disponer de un máximo de un acceso por cada una del resto de las alineaciones exteriores. Su anchura máxima será de 2,20 m.

6.31.15. Plazas de aparcamiento.

De acuerdo con el art. 36.6.c) de la LSCM, por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

Las viviendas en que, por su situación en el conjunto edificado actual existente, en tipología adosada, sea materialmente imposible posibilitar el acceso de vehículos a la parcela correspondiente, la dotación mínima de aparcamientos establecida en la presente modificación del PGOU, será exigible en la sustitución de la edificación, admitiéndose, esta circunstancia, transitoriamente.

CUADRO DE PARÁMETROS VINCULANTES

En los siguientes cuadros se expresan, para cada parcela lucrativa, los parámetros urbanísticos siguientes: superficie de suelo, coincidente con la existente excepto en aquellos casos donde la morfología de la misma se ha adecuado a nuevas alineaciones derivadas de su regularización y mejoras de la movilidad en general del ámbito; tipología de la edificación; n.º de plantas y edificabilidad, superficie máxima construible, todos ellos de carácter vinculante, según se establece en los artículos correspondientes del presente Capítulo 31, Clave 08: Residencial unifamiliar del AH.1 "Colonia Militar Primo de Rivera". Las zonas de ordenanza se representan en el plano de detalle N.º O3 Calificación. usos y ordenanzas.

MANZANA M1				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² c)
P1.1	784,27	EXENTA	1	71,11
P1.2	423,17	PAREADA	1	122,40
P1.3	479,83	PAREADA	1	72,63
P1.4	615,63	EXENTA	1	70,20
P1.5	509,56	PAREADA	1	96,70
P1.6	528,18	PAREADA	1	115,39

MANZANA M2				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P2.1	447,36	ADOSADA	2	125,16
P2.2	336,20	ADOSADA	2	121,80
P2.3	334,25	ADOSADA	2	150,99
P2.4	367,46	ADOSADA	2	166,70
P2.5	461,12	EXENTA	1	140,19
P2.6	491,62	EXENTA	1	121,47

MANZANA M3				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P3.1	408,44	ADOSADA	2	151,56
P3.2	375,54	ADOSADA	2	122,36
P3.3	367,25	ADOSADA	2	121,44
P3.4	494,23	ADOSADA	2	124,81
P3.5	466,36	EXENTA	1	102,50
P3.6	432,94	EXENTA	1	87,22

MANZANA M4				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P4.1	599,31	PAREADA	1	132,10
P4.2	523,63	PAREADA	1	120,36
P4.3	383,36	PAREADA	1	155,59
P4.4	411,08	PAREADA	1	121,20
P4.5	412,75	ADOSADA	2	124,85
P4.6	291,86	ADOSADA	2	152,83
P4.7	293,26	ADOSADA	2	122,77
P4.8	401,06	ADOSADA	2	127,52

MANZANA M5				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P5.1	408,51	ADOSADA	2	139,44
P5.2	375,48	ADOSADA	2	123,56
P5.3	369,77	ADOSADA	2	123,00
P5.4	521,33	ADOSADA	2	124,85
P5.5	380,43	PAREADA	1	76,16
P5.6	329,57	PAREADA	1	77,54
P5.7	435,20	PAREADA	1	76,09
P5.8	295,21	PAREADA	1	105,66
P5.9	400,62	AIKLADA	1	80,82

MANZANA M6				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P6.1	450,42	AIKLADA	1	83,78
P6.2	554,82	AIKLADA	1	147,58
P6.3	535,11	AIKLADA	1	106,04
P6.4	327,42	AIKLADA	1	95,00

MANZANA M7				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P7.1	257,78	AISLADA	1	75,36
P7.2	331,22	AISLADA	1	90,89
P7.3	324,31	PAREADA	1	80,05
P7.4	321,33	PAREADA	1	78,55

MANZANA M8				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P8.1	435,82	ADOSADA	1	145,81
P8.2	457,50	ADOSADA	1	93,46
P8.3	528,13	ADOSADA	1	100,10
P8.4	562,36	ADOSADA	1	155,45

MANZANA M9				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P9.1	488,88	ADOSADA	2	123,63
P9.2	337,16	ADOSADA	2	123,37
P9.3	332,42	ADOSADA	2	123,05
P9.4	365,54	ADOSADA	2	128,18
P9.5	458,80	AISLADA	1	73,28
P9.6	483,46	AISLADA	1	71,85

MANZANA M10				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P10.1	396,85	ADOSADA	2	138,93
P10.2	370,48	ADOSADA	2	139,37
P10.3	364,10	ADOSADA	2	121,67
P10.4	545,72	ADOSADA	2	127,24
P10.5	465,86	AISLADA	1	100,18
P10.6	450,43	AISLADA	1	72,96

MANZANA M11				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P11.1	506,75	AISLADA	1	72,27
P11.2	527,63	PAREADA	1	160,63
P11.3	533,80	PAREADA	1	113,15
P11.4	505,20	AISLADA	1	101,09
P11.5	737,06	AISLADA	2	161,05
P11.6	426,70	PAREADA	2	142,02
P11.7	427,06	PAREADA	2	128,43

MANZANA M12				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P12.1	398,57	PAREADA	2	164,15
P12.2	410,76	PAREADA	2	138,34
P12.3	552,76	AISLADA	2	115,32
P12.4	701,71	PAREADA	1	99,54
P12.5	584,88	PAREADA	1	80,11
P12.6	455,53	PAREADA	1	95,43
P12.7	461,56	PAREADA	1	143,71
P12.8	446,87	ADOSADA	1	80,28
P12.9	290,85	ADOSADA	1	87,65
P12.10	227,42	ADOSADA	1	86,47

MANZANA M13				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P13.1	257,20	ADOSADA	1	95,00
P13.2	300,26	ADOSADA	1	138,33
P13.3	315,49	ADOSADA	1	94,12
P13.4	315,88	PAREADA	1	101,67
P13.5	518,79	PAREADA	1	122,50
P13.6	320,48	PAREADA	1	78,22
P13.7	402,81	PAREADA	1	77,32

MANZANA M14				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P14.1	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.2	517,50	PAREADA	1	95,00
P14.3	517,50	ADOSADA	1	95,00
P14.4	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.5	362,25	ADOSADA	1	95,00
P14.6	556,29	ADOSADA	1	95,00

MANZANA M15				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ² s)	TIPOLOGÍA EDIFICIO	Nº PLANTAS	EDIFICAB. NETA (m ² c)
P15.1	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.2	543,20	PAREADA	1	95,00
P15.3	637,18	PAREADA	1	95,00
P15.4	554,39	PAREADA	1	95,00
P15.5	637,17	PAREADA	1	161,00
P15.6	426,78	PAREADA	1	109,60
P15.7	437,14	AISLADA	1	91,12

CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

MANZANA	PARCELAS	EDIFICABILIDAD NETA (m ² c)
M1	De la P1.1 a la P1.6	548,43
M2	De la P2.1 a la P2.6	826,31
M3	De la P3.1 a la P3.6	709,89
M4	De la P4.1 a la P4.8	1.057,22
M5	De la P5.1 a la P5.9	927,12
M6	De la P6.1 a la P6.4	432,40
M7	De la P7.1 a la P7.4	324,85
M8	De la P8.1 a la P8.4	494,73
M9	De la P9.1 a la P9.6	643,36
M10	De la P10.1 a la P10.6	700,35
M11	De la P11.1 a la P11.7	878,64
M12	De la P12.1 a la P12.10	1.091,00
M13	De la P13.1 a la P13.7	707,16
M14	De la P14.1 a la P14.6	570,00
M15	De la P15.1 a la P15.7	741,72
TOTAL		10.653,18

Capítulo 32 del PGOU
**Clave 40-A: Equipamientos y Servicios del AH.01
"Colonia Militar Primo de Rivera"**

La clave y los artículos expuestos a continuación se numeran de acuerdo a la estructura del PGOU (Título VI. Condiciones particulares de zona en la edificación-Nuevo Capítulo 32).

6.32.1. Ámbito.

Es el definido en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada del Área Homogénea 01 "Colonia Militar Primo de Rivera".

6.32.2. Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios en parcelas destinadas a Instituciones y Equipamiento Público y a Servicios Públicos e Infraestructuras, en parcelas de uso exclusivo.

La remisión a planos determinados en el presente capítulo, si no se especifica otra cosa, se ha de entender referida a los contenidos en la presente Modificación Puntual del PGOU del Sector 22A, de suelo urbano, a escala 1/1000, independientemente de su correspondencia con los planos de ordenación del PGOU modificados, a escala 1/10000, 1/5000 y 1/2000.

6.32.3. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano de detalle N.º O1 Viario, alineaciones, rasantes y parcelación. Las alineaciones exteriores son vinculantes. En este mismo plano se señala, en la parcela destinada a Equipamiento, la alineación fija de fachada a que ha de ajustarse la nueva edificación.

6.32.4. Retranqueos.

En la parcela destinada a Equipamiento, la fachada principal se ajustará a la alineación fija de fachada que se establece en el plano de detalle N.º O1 Viario, alineaciones, rasantes y parcelación. El retranqueo al resto de linderos será de un mínimo de 3,00 metros. La faja de terreno correspondiente al retranqueo a fachada respecto del frente del solar, deberá quedar libre de todo tipo de edificación.

En la parcela destinada a Servicios Públicos e Infraestructuras, la edificación se ajustará a las alineaciones y a los linderos reflejados en el citado plano.

6.32.5. Parcela mínima.

La parcelación que se refleja en el plano de detalle N.º O1 Viario, alineaciones, rasantes y parcelación, se establece como vinculante, considerándose cada parcela, por tanto, como parcela mínima.

6.32.6. Frentes de parcela.

Se definen, según la parcelación establecida en el plano de detalle N.º O1 Viario, alineaciones, rasantes y parcelación.

6.32.7. Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 % de la superficie de la parcela destinada a Equipamiento. Será el 100 % de la superficie de las parcelas destinadas a Servicios Públicos e Infraestructuras.

En todo caso, y siempre respecto de la edificación principal, la ocupación de las construcciones bajo rasante deberá coincidir con la superficie ocupada sobre rasante.

6.32.8. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación, será de dos plantas y 7,00 metros.

6.32.9. Edificabilidad.

La superficie máxima construible se deduce de los parámetros fijados de ocupación máxima, de los retranqueos y de la altura máxima.

6.32.10. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave 40-A, es el definido en el artículo 6.32.2, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en el presente artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones que figuran seguidamente.

En el plano de detalle N.º O3 Calificación, usos y ordenanzas, en una de las dos parcelas afectadas por esta clave, aparece sobreimpresa la letra P, que detalla el uso característico de Servicios Públicos e Infraestructuras, grupo III (Infraestructuras), situación E y F.

En la segunda parcela, no existe letra alguna por lo que se considera uso característico cualquiera de los que en el listado que figura a continuación alcanzan esta condición:

- a) Automóvil. Compatible el grupo I (espacios abiertos) y grupo II, situación D, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Oficinas. Característico el grupo I (abiertas al público), situación F. Prohibido en todos los demás casos.
- c) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Característico el grupo I (hasta 200 usuarios), situación F. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Educativo. Característico el grupo I (centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas) y IV (guarderías infantiles), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

- e) Uso sanitario-asistencial. Característico el grupo II (clínicas en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias, siendo estas últimas de menos de 200 m²), situación F. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Religioso. Característico el grupo I (dedicado exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja). Situación F. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Deportivo. Compatible el grupo I (sin espectadores), situación F. Prohibido en todos los demás casos.

6.32.11. Plazas de aparcamiento.

De acuerdo con el art. 36.6.c) de la LSCM, por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

4.2. Medidas de protección ambiental derivadas de los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del presente documento de planeamiento se establecen las siguientes condiciones ambientales

4.2.1. *Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*

En este sentido, el Canal de Isabel II informa de que con los datos aportados y atendiendo a las dotaciones de la vigentes Normas para Redes de Saneamiento (2020) del Canal, así deducido el caudal medio de vertido de 82,3 m³/día (0,95 l/s), el incremento total de vertido es de 1,4 m³/día, que podrá ser tratado en el actual sistema de depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”.

Asimismo, al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal en el municipio de Alcalá de Henares, deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por la Modificación.

4.2.2. *Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan*

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, y 1367/2007, de 19 de octubre, y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan:

- El ámbito de actuación, con uso residencial, se correspondería con el área acústica Tipo a (sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial), de conformidad con la zonificación establecida en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, y en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por lo que conforme a dicha zonificación no deberán superarse los objetivos de calidad acústica para ruido y vibraciones aplicables en dicha área establecidas en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003.
- Tal y como se establece en el Estudio Acústico, si bien actualmente no se superan los objetivos de calidad acústica en los diferentes periodos de evaluación, en el proyecto de urbanización deberán recogerse la aplicación de medidas preventivas o en caso correctoras en las zonas de acceso (aperturas del muro), para mejorar la calidad acústica del ámbito de estudio. Véanse las condiciones establecidas en el Documento Ambiental Estratégico.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares velará por que se adopten todas las medidas preventivas o correctoras específicas y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003 de ruido.

4.2.3. *Caracterización del Suelo*

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de

nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

4.2.4. *Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo*

En cuanto a las consideraciones a tener en cuenta para evitar actuaciones que pudieran afectar al dominio público hidráulico de forma negativa, la CHT informa que:

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento.
- La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa [como se recoge en los apartados correspondientes de la presente documentación normativa], por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad.
- Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos.
- Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

4.2.5. *Condiciones de la Dirección General de Emergencias*

Las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General de Emergencias de la Comunidad de Madrid han sido incorporadas en las normas generales de urbanización del presente documento. En particular en lo relativo a las condiciones de la red viaria y a la red de hidrantes.

4.2.6. *Condiciones de la Dirección General de Patrimonio Cultural*

Según se recoge en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de la Modificación Puntual. Colonia de viviendas militares del Sector 22-A de Suelo urbano, no hay ningún bien recogido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, ni hay constancia de la existencia de otros bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

No obstante, se recuerda que en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse

el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos o paleontológicos en el ámbito del Área Homogénea, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

4.2.7. *Condiciones establecidas en el Documento Ambiental Estratégico*

4.2.7.1. Generalidades.

Medidas:

- La instalación de las nuevas infraestructuras temporales o permanentes se realizará siempre que sea posible, en zonas de baja calidad ambiental y excluyendo figuras de interés ambiental.
- Se aprovecharán los caminos existentes evitando en la medida de lo posible la apertura y longitud de nuevos accesos.
- Se señalarán y balizarán convenientemente todos los tramos afectados por las obras, antes y durante la ejecución de estas, con el objeto de garantizar la seguridad vial y evitar molestias al tráfico en los puntos de intersecciones o donde el movimiento de vehículos pueda generar incomodidades al tránsito.
- Se reutilizará la tierra vegetal para las zonas que hayan sido alteradas, procedentes de los volúmenes de tierras retirados durante la obra.
- Se adecuarán las áreas destinadas a parque de maquinaria, acopio de materiales y almacenamiento de residuos.
- Se evitará realizar las obras en períodos de máximo riesgo de incendios forestales, teniendo en cuenta el aumento del riesgo de incendio a causa de las acciones desarrolladas.

A lo largo de la fase de ejecución, se deberá atender a las siguientes medidas minimizadoras a aplicar durante el desarrollo de los trabajos. Generalmente, suponen un coste adicional poco representativo y facilitan la introducción de medidas correctoras del impacto.

4.2.7.2. Calidad atmosférica y acústica.

Obligaciones normativas:

- El proyecto de obra justificará el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, concretando las medidas oportunas a adoptar en orden a garantizar unos niveles sonoros aceptables en las zonas limítrofes a las fuentes generadoras de ruido (viales de circulación rápida, metro ligero, etc.).
- El área acústica bajo estudio tiene carácter residencial, por tanto, los objetivos de calidad acústica a respetar en áreas urbanizadas existentes, según la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Contra la Emisión de Ruidos, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (n.º 237) con fecha 4 de octubre de 2010 serían de 65dBA en periodos diurno y vespertino (día 07:00-19:00) (tarde 19:00-23:00) y 55dBA en periodo nocturno (noche 23:00-07:00).
- A efectos normativos, solo computarán dentro del sistema de espacios libres aquellas áreas que reúnan los requisitos necesarios desde el punto de vista acústico en los términos previstos por la legislación vigente.
- Al no prever aumento poblacional se considera que tampoco existirá un incremento de tráfico tal como para que la Modificación Puntual del PGOU relativo a esta parcela pudiera tener repercusión sobre la calidad del aire de la zona, y principalmente asociada al tránsito habitual de la Avenida Meco, por lo que se considera que los niveles de contaminación atmosférica no variarán significativamente. Por ello, no se consideran necesarios para esta tramitación análisis específicos relativos a la calidad del aire.

Medidas:

- Se deberá prevenir y corregir la contaminación lumínica y acústica; limitando los excesos lumínicos, las reflexiones excesivas y el impacto negativo sobre los organismos vivos reduciendo la contaminación acústica, con la utilización de la topografía, la vegetación, y otros mecanismos de la construcción del espacio, con tal

de controlar los límites de emisión de ruidos, y utilizando pavimentos fonoabsorbentes.

- Se limitará la velocidad en la vía de tal forma que esta limitación contribuya a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero que pueden provocar un aumento de los efectos del cambio climático.
- Se garantizará el cumplimiento de los estándares de emisión de los vehículos utilizados en la obra, establecidos por la normativa vigente, en materia de emisiones de gases y partículas, y en materia de emisiones acústicas. La maquinaria deberá poseer el certificado de la CE, así como el indicador visual del nivel de ruido.
- Las actividades se limitarán a las zonas previstas para maquinaria y almacenaje de elementos de la propia obra evitando así la generación de polvo y ruido.
- Se cubrirán aquellos materiales susceptibles de emitir polvo, tanto en el momento de su transporte como en las zonas de acopio, a efectos de evitar la contaminación atmosférica por emisión de partículas.
- Se efectuarán riegos periódicos en todos los caminos de acceso e instalaciones auxiliares de la obra, durante los periodos secos o cuando se considere necesario, para minimizar la emisión de partículas en suspensión a la atmósfera producida por el movimiento de tierras y el tránsito de maquinaria.
- Se utilizará en toda la obra maquinaria en buen estado y se realizarán mantenimientos periódicos para minimizar la emisión de contaminantes.
- Se dispondrá de una zona de lavado de ruedas de manera que se evite el arrastre de barro y polvo a las infraestructuras viarias del entorno.

4.2.7.3. Cambio climático.

En cuanto a la contribución de todos los efectos que la actuación pudiera tener sobre el cambio climático se definen las siguientes medidas de mitigación que, junto a las medidas ya indicadas previamente, promueven el alcance de la eficiencia energética o ahorro de energía, la reducción de la generación de residuos, vertidos, emisiones y la contaminación, con especial atención a las emisiones a la atmósfera de gases con efecto invernadero.

Medidas:

- Adecuar la potencia de la máquina al trabajo a realizar y correcto ajuste de los motores de la maquinaria implicada.
- Analizar la viabilidad de reutilizar el agua de lluvia en los proyectos de construcción.
- Reducir la generación de residuos y correcta gestión de los mismos, y coordinación con Gestores autorizados.
- Fomentar el empleo de energías renovables mediante el estudio de la viabilidad de incorporar a los procesos constructivos la obligatoriedad de instalar sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria en cualquier uso que implique su utilización.
- Preservar los árboles existentes evaluando tanto sus posibilidades de conservación en las zonas verdes o formando parte de la superficie afectada por la obra, con el fin de que cumplan su función de sumideros de carbono.

4.2.7.4. Contaminación electromagnética.

Obligaciones normativas:

- En el proyecto de obras, se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente en materia de infraestructuras eléctricas, y, en concreto lo establecido en el Decreto 131/1997 de 16 de octubre por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en la Comunidad de Madrid.

4.2.7.5. Geomorfología, geología y suelo.

Medidas:

- Prever posibles efectos adicionales sobre la geomorfología y geología mediante la planificación con la delimitación y gestión de los residuos de construcción que puedan alterar el ámbito de estudio. Estos se verán atenuados mediante las medidas establecidas durante la planificación de la actuación.
- Se procurará obtener el equilibrio de los volúmenes procedentes del movimiento de tierras en las propias áreas de actuación.
- En caso de generarse excedentes de tierras, su gestión precisará todas las autorizaciones mineras preceptivas y licencias municipales requeridas.

- Se impedirá la circulación por zonas no habilitadas para su acceso con el fin de evitar alteraciones sobre las propiedades edáficas, degradación y pérdida del suelo, tanto a la maquinaria como al personal de obra.
- Retirada, acopio y mantenimiento de la tierra vegetal para poder utilizarla posteriormente en labores de restauración.
- Se evaluará, una vez finalizadas las obras, el grado de compactación y se llevará a cabo el proceso de descompactación previo al extendido de tierra vegetal, en caso de ser requerido. De la misma forma se realizará la total reposición del terreno a su estado original.

4.2.7.6. Hidrología.

Obligaciones normativas:

- El proyecto no se podrá llevar a cabo sin que previa o simultáneamente estén ejecutadas y en funcionamiento las correspondientes infraestructuras exteriores de saneamiento y depuración de aguas residuales correspondiendo a los agentes sociales implicados en su desarrollo el coste proporcional de las que fuera necesario acometer.

Medidas:

- Se utilizarán pavimentos predominantemente permeables en los espacios libres, de modo que se contribuya a la recuperación de la humedad por el subsuelo, y se emplearán especies vegetales autóctonas y resistentes al tipo de clima de Alcalá de Henares.
- La gestión del agua de lluvia se fomentará para su reutilización y tratamiento dentro de la red pública de pluviales.
- Para evitar la contaminación de las aguas se prohibirá el acopio o vertido de materiales en las zonas próximas a arquetas de recogida de pluviales.

4.2.7.7. Riesgos Naturales.

Debido a los riesgos analizados en el entorno de la actuación, se considera necesario implementar medidas de prevención de incendios forestales durante la ejecución del Plan. Principalmente, se deberá mantener la maquinaria en las condiciones adecuadas de revisión periódica, asegurando que establezcan las propias condiciones de uso de la máquina, para evitar que se produzca alguna chispa o elemento detonante de ignición como consecuencia del mal mantenimiento y limpieza de piezas mecánicas y sistema eléctrico.

4.2.7.8. Vegetación y arbolado existente.

Obligaciones normativas:

- Se atenderá a lo establecido en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la posible eliminación de arbolado por las actividades que se prevean en la Modificación Puntual.
- Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos existentes debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según el acuerdo de 7 de noviembre de 1991 de Consejo de Gobierno.

Medidas:

- Mantener en la medida de lo posible el arbolado actual y efectuar un plan de revegetación, en caso de que sea necesario eliminar arbolado existente. Este plan de revegetación se deberá elaborar en el proyecto de urbanización que se deberá elaborar para la realización de las actuaciones previstas.
- Se mantendrá el arbolado actual en buen estado de conservación y manteniéndose las condiciones de seguridad para la población y las viviendas.
- Si por las obras de acondicionamiento del viario, y por la inviabilidad de otra cualquier alternativa, hubiese alguna afección a alguna especie arbórea con más de 10 años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel de suelo, se procede al trasplante de la misma. Si por razones técnicas dicho trasplante no es posible, podrá autorizarse la tala del ejemplar afectado mediante decreto del alcalde singularizado para cada ejemplar, previo expediente en el que se acredite la inviabilidad de cualquier otra alternativa. En ambos casos, se recomienda la plan-

tación de dichas especies arbóreas en las cesiones de espacio para uso de jardines y parques.

- Cumplir con las especificaciones de la Ordenanza de protección del arbolado del ayuntamiento de Alcalá de Henares, en el ámbito de actuación, en concreto en cuanto a las condiciones técnicas de protección del arbolado al inicio de las obras, en la apertura de zanjas:
- (Art. 5) En cualquier obra y en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a un árbol existente, previamente al comienzo de las obras con una buena reja, valla o cerca de altura no inferior a 1,50 y a una distancia del árbol no inferior a 0,50 m. Esto se hará siempre que haya necesidad de acercarse al perímetro del árbol, a menos de un metro de distancia; estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las mencionadas obras u operaciones por parte de los operarios responsables de dichas obras. En aquellas obras en las que no se utilice maquinaria pesada, pero que, dadas las operaciones a llevar a cabo, puede peligrar el vegetal, será obligación del constructor la protección de los elementos vegetales, acotándolos con rejas, vallas o cercas que impidan totalmente cualquier daño, colocadas a una distancia mínima de 0,50 metros. La distancia de seguridad se calculará en el doble que tenga la copa del árbol.
- (Art. 6). En aperturas de calicatas o zanjas en la vía pública o terrenos comunitarios y en general, en cualquier remoción del pavimento o aceras en la vía pública, que afecte a jardines o arbolado, al solicitar la licencia para la apertura de zanjas, deberá indicarse por el Técnico Municipal que lo informe, antes de su concesión, si afecta a la realización a zonas de jardín, árboles tanto en aceras como en parques o cualquier otro espacio público, en cuyo caso deberá informar al Técnico Jefe de Parques y Jardines para cumplir las normas establecidas de protección al arbolado existente, quedando supeditada la concesión de dicha licencia al referido informe Técnico. La apertura de zanjas en calles con existencia de árboles, con latitud inferior a 3 m de acerado deberán ser realizadas a una distancia mínima de 1 m del tronco del árbol.
- En acerados con latitud superior a los 5 m la distancia exigida será de 2 m del tronco del Árbol, o aproximación máxima de una distancia igual a cinco veces el diámetro normal del árbol (medido de 1,30 m de su base).
- En caso de que no fuera posible aplicar esta norma se requerirá la inspección del Técnico de la Brigada de Parques y Jardines, para adoptar una solución que no deteriore el arbolado.
- Cuando ineludiblemente en las excavaciones tengan que cortarse raíces importantes de grosor superior a 5 cm los cortes se efectuarán o perfilarán con herramientas adecuadas dejando cortes limpios y lisos.
- Las zanjas próximas al arbolado deberán ser abiertas y cerradas en un plazo de tiempo no superior a 48 horas a fin de evitar que los elementos (aire, frío, calor) actúen sobre ellas; procediéndose a su riego a continuación.
- En todo caso, deberá contar con el asesoramiento e inspección de los trabajos del Técnico de Parques y Jardines.
- Las exigencias contenidas en los mismos deberán ser tenidas en cuenta por los Servicios Técnicos de Urbanismo y de la Sección Técnica de Obras con carácter previo a la concesión de las licencias Municipales de Obras y apertura de zanjas y calas, en cumplimiento de lo previsto en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.

La situación ideal es no tener que excavar en la zona de raíces.

En caso de ser necesario que las obras relativas a las instalaciones afecten a la zona del enraizamiento, los daños deberán reducirse lo más posible, trazando con cuidado el paso de las instalaciones y llevando las excavaciones a cabo manualmente, evitando daños a las raíces de diámetro igual o mayor que 25 mm. Mientras se tienden las tuberías, los conductos y los cables, déjense estas raíces atravesar las zanjas colgando. Cuando los tubos de drenaje no puedan seguir un recorrido libre de árboles, se tenderán por debajo de la cota de desarrollo del enraizamiento, a una profundidad aproximada de 1,20 m o incluso superior.

- (Art. 7). Los alcorques en la vía pública. En aceras superiores a 3 m de anchura, los alcorques nunca serán inferiores a 1,00 m × 1,00 m, y en aceras de menor anchura serán como mínimo de 0,80 m × 0,80 m. Si esto fuera posible de cumplir en algún caso muy determinado, será el ingeniero Jefe de Parques y Jardines quien dic-

taminará la posibilidad de realización del mismo, de una forma alternativa o de la imposibilidad de obrar de esta última manera.

- (Art. 8). Ninguna persona depositará, situará, almacenará o mantendrá piedras, ladrillos, cemento, bolsas de basura o cualquier otro material u objeto en los alcorques de los árboles, excepto de un modo transitorio, previa autorización de la Concejalía de Aguas y Medio Ambiente, para cuya expedición se exigirá informe favorable del Técnico de Parques y Jardines.
- (Art.9). En los árboles de reposición o de primera plantación, se tendrá un especial cuidado en colocar el ejemplar lo más céntrico posible dentro del alcorque”.

4.2.7.9. Movilidad y transporte sostenible.

Recomendaciones:

- Se promoverá la utilización de aquellos modos de transporte que menos perjudiquen al medio ambiente, promoviendo el uso de la bicicleta.
- Se recomienda garantizar el uso del transporte público para la correcta accesibilidad de la propuesta, integrando los paseos y paradas en lugares estratégicos tales como el comercio, el colegio u otros equipamientos.

4.2.7.10. Residuos.

Obligaciones normativas:

- El sistema de recogida de residuos será el existente en el municipio, excepto determinación municipal expresa.

Se propone para la gestión de residuos:

- Planificar las obras de manera que:
 - Se incluyan propuestas que tengan por finalidad minimizar, reutilizar y clasificar los residuos de la obra.
 - Se limite y controle la utilización de materiales potencialmente peligrosos, tales como fluidificantes, desencofrantes, líquidos de curado de hormigón, pinturas, etc.
 - Se optimice la cantidad de materiales, ajustándolos a los estrictamente necesarios para la ejecución de la obra.
- Limitar el empleo de técnicas que generen una gran cantidad de residuos de difícil valorización o que perjudiquen a los demás sobrantes, como, por ejemplo, el enyesado.
- Respetar y adoptar las condiciones establecidas respecto a los residuos en las ordenanzas municipales.
- Los residuos originados, sean de la naturaleza que sean serán gestionados de la manera más eficaz para reducir la cantidad y mejorar su valorización.
- Se realizará un Plan de Gestión de Residuos para la fase de ejecución de las obras de urbanización. Podrá tomarse como referencia el incluido como anexo III en este estudio.

4.2.7.11. Paisaje.

- El diseño de las edificaciones que se construyan en las parcelas edificables seguirán criterios de integración en el entorno arquitectónico especialmente en lo referido a formas, alturas, colores y texturas.
- Se cumplirá la ordenanza municipal de conservación de edificaciones, donde se obliga a los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos y demás inmuebles a conservarlos en estado de seguridad.
- Se controlará que las nuevas edificaciones no rompan con el paisaje mediante el control de la normativa edificatoria establecida por la normativa del PGOU.

4.2.7.12. Criterios de sostenibilidad.

En espacios verdes libres:

- Riego: ahorro de agua. Utilización de sistemas de riego automatizado y localizado, preferiblemente, riego por goteo. Realizar riegos a primeras o a últimas horas del día, con poca insolación. En riegos automatizados, regar preferiblemente en horario nocturno. Emplear en la medida de lo posible, sistemas de reutilización de agua. Limitar superficies de césped.
- Abonado: se desaconseja emplear fertilizantes químicos convencionales. Desarrollar abonado orgánico y mineral natural.

- Malas hierbas: el acolchado en la base de las plantas con cortezas de pino, paja, compost, estiércol, turba, grava, etc. retiene humedad y limita la proliferación de malas hierbas. Utilización de plantas tapizantes y de mallas antihierba cubiertas por cortezas de pino, gravas, etc.
- Empleo de insecticidas y fungicidas biológicos o con reducido poder tóxico (compuestos de cobre (caldo bordelés) azufre, *Bacillus thuringiensis*, etc.).
- Utilización preferente de especies autóctonas, por encontrarse adaptadas a la zona.

En alumbrado:

El nuevo sistema de alumbrado exterior se realizará siempre que sea posible basándose en las recomendaciones del Instituto de la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), entidad adscrita al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, en materia de diseño de luminarias, regulación horaria, tipo de lámparas, etc. promoviendo la eficiencia energética.

4.3. Condiciones relativas a los realojos previstos

En los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7 /2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establece que en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El INVIED, como propietario de los terrenos, deberá ser quien proceda al realojo de los vecinos afectados, en las condiciones establecidas por la ley.

El Ayuntamiento ha solicitado al INVIED garantías para las condiciones de realojo de los vecinos afectados. Con fecha 5 de febrero de 2021 y 21 de mayo de 2021, el INVIED aporta sendos escritos donde justifican las condiciones técnicas y dimensionales de las viviendas que podrán ser ofrecidas para los citados realojos. Contrastando las superficies de las viviendas previstas a desalojar con estas, se considera que existe una capacidad suficiente para realojar a los afectados en las condiciones que establece la ley, realizando para ello a costa del INVIED las obras de adaptación que fuesen oportunas para que las viviendas dispongan de unas características análogas a las anteriores.

De manera expresa, aquellos vecinos afectados por los desalojos que ocupen viviendas que estuvieran adaptadas para el uso por personas con movilidad reducida, deberán ser realojados en viviendas que cuenten, como mínimo, con el mismo grado de adaptación.

4.4. Gestión y Ejecución de la Actuación de Dotación

La actuación prevista requiere de unos deberes asociados a la misma que, como garantía de su ejecución, requieren de la definición de una gestión posterior a la aprobación de la presente modificación del PGOU que garantice el cumplimiento de los mismos con carácter previo a la parcelación que permita la posterior enajenación de las viviendas.

A estos efectos debe tenerse en cuenta que, de acuerdo a lo establecido en el art.º 18.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, “los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes de presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización (...)”.

La presente actuación de dotación correspondiente con un Área Homogénea en suelo urbano consolidado, ha de ser objeto de una gestión posterior a la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares que, tras el cumplimiento de los deberes asociados a la actuación prevista y una vez inscrita la parcelación en el Registro de la Propiedad, culmine con la enajenación de las viviendas de la Colonia, objeto y justificación de aquella.

El procedimiento se inicia tras el requisito necesario de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de ordenación detallada, que posibilita el desarrollo de las determinaciones de la misma directamente mediante la redacción de los siguientes Instrumentos de gestión y ejecución urbanísticas:

- Proyecto de parcelación urbanística.
- Proyecto de obras de mejora de la urbanización.

La responsabilidad de la redacción y presentación al Ayuntamiento de ambos documentos recae en el INVIED como propietario de los terrenos afectados.

Ambos instrumentos están sujetos a la solicitud por parte del INVIED y al otorgamiento por parte del Ayuntamiento, de la correspondiente licencia urbanística cuya obtención supondrá:

En cuanto al Proyecto de obras de mejora de la urbanización, la autorización para el inicio de las obras correspondientes. Una vez finalizadas el conjunto de las obras de urbanización, ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas en el Proyecto citado y en buen estado, el INVIED las entregará al Ayuntamiento, que las recepcionará según lo previsto en la legislación vigente.

El cuanto al Proyecto de parcelación, la habilitación para el acceso al registro de la propiedad de las parcelas, por un lado, de las lucrativas y de las de las que tienen asignado el 10 % del aprovechamiento municipal; y por otro de las correspondientes a las redes públicas locales, objeto de cesión obligatoria y gratuita, que se sustanciará tras su previa inscripción a favor del INVIED e inmediata transmisión al Ayuntamiento de Alcalá de Henares a través del correspondiente convenio, según lo establecido en el art.º 86.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El orden de las etapas y los plazos que pueden estimarse para este desarrollo, tras la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PGOU son los siguientes:

Presentación por parte de INVIED del Proyecto de parcelación urbanística y propuesta de convenio de cesión:	9 meses (desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU)
Presentación por parte de INVIED del Proyecto de obras de mejora de la urbanización	9 meses (desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU)
Inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del acto de parcelación y transmisión inmediata mediante Convenio urbanístico al Ayuntamiento de las calificadas como redes públicas locales, así como aquellas en que se localice el 10% del incremento de superficie lucrativa, todas ellas de cesión obligatoria y gratuita	6 meses (desde la concesión de la licencia de parcelación)
Ejecución por parte de INVIED de las obras de mejora de la urbanización, finalización, y recepción municipal de las obras de mejora de la urbanización.	24 meses (desde la concesión de la licencia de obras)

4.5. Sostenibilidad del modelo de desarrollo propuesto

4.5.1. Memoria de Viabilidad Económica y financiera

1. Introducción. marco normativo específico:

La elaboración de la presente memoria resulta preceptiva en base a lo establecido en el art. 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU2015).

El primero, relativo a la documentación en que deben formalizar su contenido los planes generales, establece:

“b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal”.

Y el segundo, concreta:

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: (...)”.

Elementos que describe en cinco apartados declarados inconstitucionales por Sentencia de Tribunal Constitucional (Pleno) TC 143/2017, de 14 de diciembre (“Boletín Oficial del Estado” 17 enero 2018), por lo que habrá de responder al adecuado equilibrio entre beneficios y cargas, dada la casuística asimismo del único propietario y promotor de la actuación: el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), organismo autónomo dependiente del Ministerio de Defensa, adscrito la Secretaría de Estado de Defensa, con personalidad jurídica pública diferenciada, patrimonio y tesorería propios, así como autonomía de gestión y plena capacidad de obrar, dentro de su esfera de competencia. Cuenta, por tanto, el INVIED con un régimen patrimonial propio, y un régimen específico para las viviendas militares, según se señala más adelante.

Como se explicitado en la Memoria de la presente modificación puntual, ya en 2011, con fecha de 11 de marzo, se suscribió el denominado Protocolo de Intenciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y el instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), relativo a la Colonia Militar Primo de Rivera de la localidad de Alcalá de Henares, con el objetivo de realizar las actuaciones necesarias que hicieran posible la enajenación de las viviendas de la citada Colonia Militar. Viviendas excluidas de la Orden Ministerial Comunicada n.º 185, de 6 de Septiembre de 2001, por la que determinadas viviendas militares se declaran no enajenables, por lo que podían ya, a partir de entonces, ser objeto de enajenación de acuerdo con las normas establecidas en la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, y en concreto en la Disposición adicional segunda. Normas para la enajenación de viviendas militares y demás inmuebles, que prescribe que:

“1. Las viviendas no incluidas en las Órdenes ministeriales a las que se refiere el apartado 1 del artículo 5 de esta Ley, así como los demás inmuebles, podrán ser objeto de enajenación de acuerdo con las siguientes normas:

- a) Las viviendas ocupadas podrán ser ofrecidas al titular del contrato o, caso de fallecimiento de este, al cónyuge que conviviera con él al tiempo del fallecimiento y, en su defecto, a las personas que se relacionan a continuación, si hubieran convivido con el titular los dos años inmediatamente anteriores y siempre que la vivienda constituya la residencia habitual de las mismas:
(...)
- b) El precio de venta de los inmuebles a los que se refiere la letra a) de este apartado, se fijará de acuerdo con el valor real de mercado en el momento de su ofrecimiento, al que se aplicará la deducción que se señala a continuación.
A estos efectos se considerará como valor real de mercado el que se fije por al menos dos entidades de tasación, inscritas en el registro correspondiente del Banco de España y seleccionadas mediante concurso público, todo ello en la forma y según el procedimiento que reglamentariamente se determine.
A este importe se aplicará una deducción que, teniendo en cuenta los criterios que han venido rigiendo para la determinación de los cánones de uso y la ponderación del derecho de ocupación vitalicio que reconoce esta Ley a los usuarios, se valorará de forma unitaria en el 50 %, determinando así el precio final de venta. Este precio se abonará al contado.
- c) La adquisición de la vivienda será potestativa, manteniéndose el derecho de usuario a la ocupación permanente de la misma en régimen de arrendamiento especial, conforme se determina en el artículo 6 de esta Ley. (...).
- d) El usuario de una vivienda en el que concurren las circunstancias señaladas en la letra a) de este apartado, salvo la excepción prevista en el apartado 3 del artículo 12 de esta Ley, que no hubiera realizado la compra de su vivienda en el momento de la oferta de las viviendas del edificio del que forma parte, podrá, posteriormente, solicitar su compra durante un plazo de cinco años a contar desde dicha oferta. (...)
- e) Las comunidades de propietarios asumirán todos los servicios y elementos comunes de la finca transmitida. En cada una de ellas se integrará el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas como propietario de las viviendas que, en aplicación de lo dispuesto en la letra c) de este apartado, no hayan sido enajenadas.
- f) Respecto de las viviendas desocupadas, el Ministerio de Defensa podrá optar por asignarlas a otras unidades del Departamento o enajenarlas mediante concurso, estableciendo como precio de licitación el precio final de venta resultante de la valoración señalada en la letra b) de este apartado, entre personal al servicio del Ministerio de Defensa de acuerdo con los baremos y procedimiento que se determinen. (...)
- g) Las viviendas adquiridas en las condiciones señaladas en las letras a) a f) anteriores no podrán ser objeto de enajenación hasta tanto no hayan transcurrido tres años desde el momento de la compraventa, salvo fallecimiento del adquirente. (...)
- h) Las viviendas no ocupadas que no se adjudiquen por los procedimientos anteriores y el resto de los bienes inmuebles, garajes y locales comerciales, que no tengan usuario, serán enajenados por subasta pública con sujeción al procedimiento previsto en la normativa vigente. (...)
- i) Las normas para la enajenación contenidas en este apartado serán de expresa aplicación en todo caso, excluyéndose, por tanto, cualquier otro régimen específico al que pudieran haberse acogido con anterioridad las viviendas militares y demás inmuebles. (...)

2. Los recursos económicos obtenidos como consecuencia de las enajenaciones pasarán a formar parte del patrimonio del Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas para el cumplimiento de los fines señalados en la presente Ley”.

El régimen específico de las viviendas militares enajenables se completa con lo establecido en el Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa; y en la Orden Ministerial 384/2000, de 26 de diciembre, por la que se aprueba el procedimiento y baremo para la enajenación por concurso de las viviendas militares desocupadas. Así, las Reglas específicas para la enajenación de viviendas militares en el primero, establecen, entre otras, en concurrencia con la Disp. Adic. 2.^a de la Ley 26/1999 citada:

“Artículo 41. *Procedimientos y calendarios de ventas.*

(...)

8. Las viviendas militares para poder ser enajenadas deberán estar administradas por el INVIED O.A. y formar parte de su patrimonio, previa depuración, en su caso, de su situación física y jurídica; estar inscritas en el Registro de la Propiedad, una vez finalizados los trabajos necesarios de segregación, liberación de cargas y división horizontal del inmueble correspondiente; y no estar incluidas en las relaciones de viviendas militares no enajenables a las que se refiere el artículo 19.2 de este estatuto.

Artículo 42. *Enajenación de viviendas ocupadas.*

1. Las viviendas ocupadas podrán ser ofrecidas al titular del contrato referido en el artículo 20 o, en el caso de fallecimiento de este, al cónyuge que conviviera con él al tiempo del fallecimiento y, en su defecto, a las personas que se relacionan a continuación, si hubieran convivido con el último titular los dos años inmediatamente anteriores y siempre que la vivienda constituya la residencia habitual de las mismas:

(...)

Artículo 43. *Enajenación de viviendas desocupadas.*

1. Las viviendas desocupadas, salvo las que en su caso el Ministro de Defensa opte por asignar a otras unidades del Departamento, podrán ser enajenadas mediante concurso entre personal al servicio del Ministerio de Defensa, de acuerdo con los baremos y procedimiento que determine el Ministro de Defensa.

(...)”.

Por tanto, para la enajenación de sus viviendas, el INVIED queda obligado por una normativa muy estricta, a contemplar los procedimientos y realizar los trámites preceptivos descritos, que en el presente caso de la Colonia “Primo de Rivera” conllevan previamente la obligación de cumplir con los deberes vinculados a la promoción de la actuación de transformación urbanística de dotación (art. 18 TRLSRU2015) en este caso, según se ha descrito en la Memoria de ordenación; es decir, además de las entregas de suelo para espacios libres, viales y dotaciones públicas preceptivas, relacionados con el reajuste de su proporción, y la correspondiente al incremento de edificabilidad media ponderada, deberá costear y ejecutar las obras de urbanización que se prevén en la actuación, cuyo detalle será objeto del correspondiente proyecto de obras, que tras su redacción, deberá tramitarse para obtener la preceptiva licencia urbanística. Del mismo modo, el INVIED deberá redactar el correspondiente proyecto de parcelación, tramitarlo y obtener la preceptiva licencia, para su ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Tras ello, podrá proceder a la enajenación de las viviendas según los procedimientos descritos.

En cualquier caso, el INVIED, como propietario del ámbito, además viene obligado a incurrir en determinados costes recurrentes, de los que se liberará una vez que proceda a la venta. Entre ellos pueden destacarse por su importe, el realizar tanto de modo periódico como puntual las necesarias y preceptivas operaciones de conservación y mantenimiento, no solo en las propias viviendas, ya sea a requerimiento de los propios ocupantes de las mismas o de oficio por los responsables locales, sino en la propia urbanización (también a requerimientos municipales), atendiendo incidencias en las infraestructuras en general o en el arbolado. Costes a los que debe añadirse el pago del impuesto de bienes inmuebles.

2. Metodología. Actuaciones consideradas:

A efectos de considerar un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas, se parte de los ingresos y costes derivados de la actuación, basándose los primeros en las correspondientes estimaciones de mercado para el uso y tipologías existentes, considerando los parámetros correspondientes que se explicitan más adelante, y derivarán por tanto de la enajenación de las viviendas propiedad actualmente del INVIED que resultan de la actuación, concretadas en 82 unidades, además de las tres parcelas vacantes existentes.

En cuanto a los segundos, las cargas de urbanización a considerar, se ha de tener en cuenta que la actuación propone la mejora de las infraestructuras existentes en general de todas las redes, adaptándolas a la normativa vigente: contemplando trazados separativos en el caso de la red de aguas residuales y drenaje de pluviales; el soterramiento del resto de las mismas que actualmente no lo están, como el alumbrado público o la red de telecomunicaciones; el soterramiento de la línea de media tensión que transcurre por el suroeste y conecta con el centro de transformación dentro del ámbito de la actuación. O, en cuanto al trazado de los viales, se propone su mejora facilitando la movilidad general de la Colonia regularizando y adaptando al PGOU tres fondos de saco existentes, eliminando el cuarto que cierra la calle batalla del Ebro, dándole continuidad con la raqueta del acceso central al ámbito desde la Avda. Meco, y convirtiendo el quinto, al noreste de esta misma calle, en un acceso exclusivo a fincas pero posibilitando la actuación de los bomberos practicando un hueco en el muro perimetral. Asimismo, coadyuvando a esa mejora de la movilidad se propone eliminar las diferencias de nivel entre aceras y calzadas, unificando las rasantes, regularizando las secciones procurando adaptarse a lo previsto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados

Asimismo, se han de considerar las cargas relativas a la demolición de 11 viviendas junto con algunas edificaciones auxiliares, garajes o trasteros de estas parcelas, y del pequeño local comunitario, de 42 m², en una planta rectangular. De estas once viviendas, cinco están ocupadas, por lo que consecuentemente con su demolición, el realojo de los afectados ha de ser también una carga a considerar, sustanciada en la adecuación de cinco viviendas vacías actualmente junto con los costes asociados a la mudanza. Tras esta operación aún quedarán cinco viviendas vacías de las 82 que se mantienen.

Otras demoliciones menores a considerar son las derivadas del ajuste de determinadas alineaciones: pequeñas longitudes de cierres de parcela, aunque siempre buscando aquí la mínima afectación; en cuanto a la regularización de los fondos de saco, afectando a alguna edificación auxiliar o piscina; o con relación a determinadas superficies actualmente pavimentadas, alguna para usos deportivos, que van a formar parte de las zonas verdes.

3. Estudio económico.

3.1. Ingresos.

3.1.1. Estudio de Mercado.

Se ha realizado a través de varios medios en internet, un estudio de mercado de venta y renta de viviendas unifamiliares de segunda mano en la zona del entorno de la Colonia "Primo de Rivera" de Alcalá de Henares, zona denominada El Pilar-BRIPAC, y dentro de esta, en la parte delimitada al norte y este por la carretera A2, al sur por Vía de la Complutense y al oeste por la Avenida de los Jesuitas.

En dicho estudio se han encontrado fundamentalmente, muestras de viviendas unifamiliares en venta, no existiendo apenas oferta de viviendas unifamiliares en renta. Para las viviendas unifamiliares en venta las muestras corresponden casi en su totalidad a viviendas adosadas y pareadas, siendo casi nula la oferta de viviendas aisladas.

La tipología de los testigos es muy similar en general: son viviendas que se han construido entre los años 2000-2005, y que responden a programas de distribución muy similares: 2 plantas + buhardilla habitable + sótano para garaje y trastero-almacén, con jardín-terrazza anexo de unos 60 a 100 m². Las superficies medias de las viviendas están entorno a los 220-300 m²; conforman urbanizaciones privadas con zonas comunes como jardín y piscina comunitaria y en algún caso equipamiento deportivo. Las calidades de las viviendas son similares, son de tipo medio y todas se encuentran en buen estado de conservación y listas para habitar, bien por tener menos antigüedad o uso, bien por haber realizado en las viviendas más antiguas una reforma en su totalidad.

En cuanto al mercado inmobiliario, se puede considerar que el mercado de venta de la zona es homogéneo con precios ofertados bastante similares; en general, se establecen unos precios de venta medios (una vez descontados los gastos de comercialización) sobre los 1.360 euros/m²c, que oscilan levemente hacia arriba en función de las mejoras realizadas en el inmueble. No parece que exista gran movimiento de operaciones de compra-venta, encontrando testigos que llevan mucho tiempo en oferta y que han mostrado varias bajadas de precio hasta la fecha, estabilizándose en la actualidad en la media indicada de mercado. También parece que existe mayor oferta que demanda en el mercado de la zona, por lo que los precios indicados podrían variar incluso más a la baja; además, se cree que el mercado inmobiliario entrará de nuevo en crisis debido a la situación creada por el COVID-19, sien-

do las primeras estimaciones de los análisis sectoriales bastante negativas y desesperanzadoras, estimándose bajadas de precios en el mercado inmobiliario de segunda mano de hasta un 30 %; en cualquier caso es importante reseñar que dada la situación actual sin precedentes, es difícil adelantar previsiones.

Por todo lo expuesto, y en función de las características descritas e indicadas de las viviendas unifamiliares de la Colonia “Primo de Rivera” de Alcalá de Henares, se han homogeneizado los testigos del estudio en función de su ubicación, antigüedad, superficie, tipología, estado, etc, y se ha obtenido una horquilla de valores generalizados de entre 1.125 euros/m²c y 1.325 euros/m²c, correspondiendo a la parte alta de la horquilla los unitarios para vivienda aislada, y a la baja los de vivienda adosada.

A efectos de homogenizar este resultado en concurrencia con las características específicas de las viviendas de la Colonia, se han obtenido los siguientes coeficientes de ponderación por tipología, ubicación, superficie construida y el estado actual-reformas, siendo: K1, el relativo a la ubicación; K2, superficie construida; K3, tipología; Kh, resumen y E, el relativo al estado actual.

a) Unifamiliar ADOSADO:

N.O.	VALOR €	SUP m ² c	UNIT PROMED €/m ² c	K1	K2	K3	Kh	E	UNIT HOMOG ADOSADO
1	339.450,00	250,00	1.357,80	1,10	1,10	1,00	1,21	0,65	1.067,91
2	351.000,00	240,00	1.462,50	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	1.447,88
3	346.410,00	218,00	1.589,04	1,00	1,05	1,00	1,05	0,70	1.167,94
4	382.500,00	350,00	1.092,86	1,00	1,20	1,00	1,20	0,65	852,43
5	371.070,00	282,00	1.315,85	1,00	1,10	1,00	1,10	0,75	1.085,58
6	607.750,00	425,00	1.430,00	1,00	1,25	0,80	1,00	0,85	1.215,50
									1.127,56

b) Unifamiliar PAREADO:

N.O.	VALOR €	SUP m ² c	UNIT PROMED €/m ² c	K1	K2	K3	Kh	E	UNIT HOMOG ADOSADO
1	339.450,00	250,00	1.357,80	1,10	1,10	1,10	1,33	0,65	1.174,70
2	351.000,00	240,00	1.462,50	1,00	1,10	1,10	1,21	0,90	1.592,66
3	346.410,00	218,00	1.589,04	1,00	1,05	1,10	1,16	0,70	1.284,74
4	382.500,00	350,00	1.092,86	1,00	1,20	1,10	1,32	0,65	937,67
5	371.070,00	282,00	1.315,85	1,00	1,10	1,10	1,21	0,75	1.194,13
6	607.750,00	425,00	1.430,00	1,00	1,25	0,90	1,13	0,85	1.367,44
									1.247,64

c) Unifamiliar EXENTO:

N.O.	VALOR €	SUP m ² c	UNIT PROMED €/m ² c	K1	K2	K3	Kh	E	UNIT HOMOG Aislado
1	339.450,00	250,00	1.357,80	1,10	1,10	1,15	1,39	0,65	1.228,10
2	351.000,00	240,00	1.462,50	1,00	1,10	1,15	1,27	0,90	1.665,06
3	346.410,00	218,00	1.589,04	1,00	1,05	1,15	1,21	0,70	1.343,13
4	382.500,00	350,00	1.092,86	1,00	1,20	1,15	1,38	0,65	980,29
5	371.070,00	282,00	1.315,85	1,00	1,10	1,15	1,27	0,75	1.248,41
6	607.750,00	425,00	1.430,00	1,00	1,25	1,00	1,25	0,85	1.519,38
									1.325,97

Resumiendo, por tipologías, se deduce:

- a) Vivienda unifamiliar adosada: 1.127,56 euros/m²c.
- b) Vivienda unifamiliar pareada: 1.247,64 euros/m²c.
- c) Vivienda unifamiliar exenta: 1.325,97 euros/m²c.

Como se ha referido más arriba, los ingresos de la actuación vendrán determinados por las ventas de los productos inmobiliarios lucrativos de la actuación, que se concretan en:

1. Viviendas militares existentes que se mantienen.

El resumen de los datos obtenidos del estudio exhaustivo realizado en la Colonia, en este caso, respecto de las 82 viviendas que se mantienen en la propuesta son los siguientes:

TIPOLOGÍA	NÚMERO PARCELAS		PROMEDIOS DE SUPERFICIES		SUPERFICIES SUBTOTALES	
			CONSTRUIDA (M ²)	PARCELA (M ² S)	CONSTRUIDA (M ²)	PARCELA (M ² S)
ADOSADA	33	40,24%	128,35	393,05	4.235,59	12.970,60
PAREADA	30	36,59%	114,19	448,66	3.425,82	13.459,70
EXENTA	19	98,13%	98,13	505,44	1.864,38	9.603,41
TOTAL	82	100,00%	116,17	439,44	9.525,79	36.033,71

2. Parcelas vacantes.

En función de la edificabilidad considerada y su relación con la edificabilidad deducida para cada una, se determina el valor del suelo correspondiente, según el método residual.

3.1.2. Resumen de ingresos.

1. Viviendas militares existentes que se mantienen.

En aplicación del apartado 1.b) de la Disposición adicional segunda. Normas para la enajenación de viviendas militares y demás inmuebles, de la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, citado más arriba, al precio de venta deducido como se ha explicitado, se le ha de aplicar una deducción del 50 %, determinando así el precio final de venta, es decir:

Nº	Tipología	Valor en venta		Valor promedio tipología	
		Estimación Mercado (€)	DA 2ª Ley 26/1999 (50%) (€)	Estimación Mercado (€)	DA 2ª Ley 26/1999 (50%) (€)
33	Adosadas	4.775.881,86	2.387.940,93	144.723,69	72.361,85
30	Pareadas	4.274.183,83	2.137.091,91	142.472,79	71.236,40
19	Exentas	2.472.111,95	1.236.055,97	130.111,16	65.055,58
82		11.522.177,64	5.761.088,82		

2. Parcelas vacantes.

Las parcelas vacantes son las denominadas P6.4; P7.1 y P13.1, con los siguientes parámetros estimados y el valor en venta total estimado, deduciendo los valores de repercusión de suelo (método residual), de acuerdo a los valores de mercado señalados, estimando un valor a nuevo y deduciendo los costes correspondientes de construcción, otros gastos necesarios para la construcción y comercialización (licencias, proyectos, escrituras, registro.).

3. Total de ingresos estimados.

El total de ingresos que pueden estimarse es, por tanto, es de 5.934.480,05.

3.2. Cargas.

3.2.1. Obras de urbanización.

Se consideran los siguientes los siguientes costes:

Obras de urbanización, incluyendo demoliciones y redacción de documentos de planeamiento y gestión urbanística, así de las obras de urbanización.

a)	Presupuesto de Ejecución Material (PEM) (*)	2.567.603,15 €
b)	Demoliciones (11 viviendas y 1 local)	234.800,00 €
c)	Otras demoliciones (edificaciones secundarias y/o cierres por nuevos trazados)	6.500,00 €
	Subtotal	2.808.903,15 €
	13% Gastos Generales	365.157,41 €
	6% Beneficio Industrial	168.534,19 €
	Total	3.342.594,74 €
	21% IVA	701.944,90 €
	Total	4.044.539,64 €

(*) Dato estimado respecto de valoración económica del Anteproyecto de Urbanización

d) Otras demoliciones (incluido en b)

En las 12 parcelas			
	Coste unitario	nº	Total
Piscinas (de 5,00 x 9,00 m)	3.900,00 €	3	11.700,00 €
Garajes	2.000,00 €	8	16.000,00 €
Trasteros	500,00 €	9	4.500,00 €
Porches (no incluidos en la edif principal)	500,00 €	1	500,00 €
		Total	32.700,00 €
Aperturas y alineaciones de viario			
	Coste unitario	nº	Total
Garajes: 28, 22	2.000,00 €	2	4.000,00 €
Trasteros: 22	500,00 €	1	500,00 €
Cierres			2.000,00 €
		Total	6.500,00 €

e) Redacción documentos Planeamiento y gestión:

Mod. Puntual PGOU, Evaluación Ambiental, Reparcelación; Proyecto de Urbanización y Estudio Acústico requerido para el mismo	250.000,00 €
21% IVA	52.500,00 €
Total	302.500,00 €

TOTAL COSTES URBANIZACIÓN 4.347.039,64 €

El desglose por capítulos sería el siguiente:

CAPÍTULOS	IMPORTE (PEM)	%
1. TRABAJOS PREVIOS	112.356,13	4,0%
2. DEMOLICIONES	241.300,00	8,6%
3. MOVIMIENTO DE TIERRAS	30.811,24	1,1%
4. FIRMES Y PAVIMENTOS	187.435,03	6,7%
5. URBANIZACIÓN	454.465,76	16,2%
6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA	17.298,44	0,6%
7. RED DE ABASTECIMIENTO	279.868,74	10,0%
8. RED DE DRENAJE	469.871,38	16,7%
9. RED DE SANEAMIENTO	210.543,46	7,5%
10. RED ELÉCTRICA	328.653,20	11,7%
11. RED DE TELECOMUNICACIONES	125.812,55	4,5%
12. RED DE GAS	64.190,08	2,3%
13. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	166.894,20	5,9%
14. SEÑALIZACIÓN	10.270,41	0,4%
15. SEGURIDAD Y SALUD	38.514,05	1,4%
16. GESTIÓN DE RESIDUOS	25.676,03	0,9%
17. OTROS	44.942,45	1,6%
TOTAL	2.808.903,15	100,0%

Del total de los costes de urbanización así estimados, se concretan en el siguiente cuadro las cargas de urbanización requeridas expresamente a esta actuación, correspondientes a la ejecución de una red de alcantarillado separativa y al soterramiento de la línea de MT aérea

existente, representado la primera el 24,22 % del total del PEM y la segunda el 2,16 %. Estos costes están incluidos en la estimación de los costes de urbanización anteriormente referidos.

1. Red separativa	
Red de drenaje de aguas pluviales	469.871,38 €
Red de saneamiento de aguas residuales	210.543,46 €
Total	680.414,83 €
Red eléctrica	
2. Soterramiento de la línea MT	60.725,00 €
Total	60.725,00 €

3.2.2. Realojos.

Se valora una actuación de reforma, adecuación o mejora de 5 viviendas vacías que han de preverse como destino para las personas afectadas por las cinco viviendas que han de demolerse, en un total de 450.000,00 euros.

3.2.3. Total cargas estimadas.

El total de cargas es, por tanto:

a. Costes de urbanización	
Urbanización completa	4.347.039,64 €
c. Realojos	
5 Viviendas	450.000,00 €
TOTAL CARGAS	4.797.039,64 €

Supone una repercusión respecto de la superficie del ámbito de 76,06 euros/m²s.

Todas estas estimaciones de ingresos y cargas de la actuación quedan reflejadas en el cuadro resumen siguiente:

3. Cuadro resumen. Conclusiones.

En el siguiente cuadro se concreta el resultado de comparar los ingresos y las cargas descritos, deduciendo una alternativa de número de viviendas existentes, por tipologías, junto con parcelas vacantes, que han de enajenarse para equilibrar la actuación.

TOTAL INGRESOS	5.935.308,76
TOTAL GASTOS	4.797.039,64
BALANCE	1.138.269,12 (80,82%)

Nº	Tipología	DA 2ª Ley 26/1999 (50%) (€)	% s/valor	%s/balance	Valor por tipología	Nº viviendas	Valor por tipología
33	Adosadas	2.387.940,93	41,45%	33,50%	1.929.964,75	26,67	1.953.769,85
30	Pareadas	2.137.091,91	37,10%	29,99%	1.727.483,20	24,25	1.709.673,53
19	Exentas	1.236.055,97	21,46%	17,34%	999.145,58	15,36	1.040.889,24
82		5.761.088,82	100,00%	80,83%	4.656.593,54	67	4.704.332,62

-92.707,01

Es decir, una alternativa para el alcance del equilibrio de la actuación sería la venta de 67 o 68 viviendas y de una o dos parcelas vacantes, respectivamente.

4.5.2. Informe de Sostenibilidad Económica

Informe de Sostenibilidad Económica relativo a Modificación Puntual Sector 22-A, Cuartel Primo de Rivera P.G.O.U. de Alcalá de Henares

Antecedentes:

Se ha recibido en este Servicio de Análisis Económico de la Intervención Municipal, solicitud del Área de Urbanismo, referente a la emisión de informe de sostenibilidad económica, con motivo de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 22-A, Cuartel Primo de Rivera.

La modificación puntual consiste en la desafectación de las viviendas existentes en el citado acuartelamiento de manera que el INVIED pueda venderlas. El Ayuntamiento recibirá el 10 % de aprovechamiento de ámbito en donde se sitúan las viviendas, así como las cesiones de equipamientos, zonas verdes y viales que la Ley les asigna.

Las características de superficie y edificabilidad son las siguientes:

- Superficie del ámbito: 63.070,20 m².
- Edificabilidad: 10.653,18 m².
- Uso Global: Especial.
- Clave de Aplicación: Equipamientos.

El uso característico del sector es el de Equipamientos Institucionales. Defensa y Orden público, siendo compatible el uso residencial en sus tres grupos (vivienda multifamiliar, unifamiliar y comunidad). Para proceder a la enajenación de las viviendas se debe tramitar la modificación puntual con el objetivo de reconvertir el uso actual del ámbito al uso residencial, manteniendo, entre otras consideraciones, la superficie de edificabilidad, el número de viviendas máximo (situado en 96) y paisaje urbano.

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

Regulación Normativa:

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

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

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

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

Informe:

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

La estimación de los ingresos y gastos futuros parten del estado de situación del avance de la liquidación del presupuesto de 2019 y de los estándares de servicios y de carga fiscal municipal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política económica.

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

En atención a los datos que figuran en la Encuesta Continua de Hogares de 2018 publicada por el INE, se puede estimar que el número de miembros por hogar es de 2,5, que

aplicándolo al número total de posibles viviendas de la Colonia militar, esto es 96, el número de habitantes equivalentes de la actuación a llevar a cabo asciende a 240.

- Variación del patrimonio municipal:
La modificación puntual contempla que el Ayuntamiento recibirá el 10 % de aprovechamiento del ámbito en donde se sitúan las viviendas, así como las cesiones de equipamientos, zonas verdes y viales que la Ley le asigna.
- Cuantificación de la inversión municipal (gastos de capital) durante el desarrollo de la actuación:
No habría lugar a impacto por este concepto, ya que todas las redes de servicios públicos necesarios ya están disponibles.
- Cuantificación de la sostenibilidad del proyecto, según su repercusión en la Hacienda Municipal:
El avance de la liquidación de los presupuestos municipales de 2019, según su clasificación económica, para una población de 195.649 habitantes (según INE a fecha 1 de enero de 2019), arroja las siguientes cifras:

a) Del presupuesto de gastos

CAPÍTULOS	IMPORTE	%	GASTO/HABITANTE
Cap.1	79.180.268,64€	44,64%	404,71€
Cap.2	50.774.414,03€	28,63%	259,52€
Cap.3	2.406.659,21€	1,36%	12,30€
Cap.4	10.582.017,46€	5,97%	54,09€
Cap.5	-€	0,00%	-€
Suma Gastos Corrientes	142.943.359,34€	80,59%	730,61€
Cap.6	24.454.108,10€	13,79%	124,99€
Cap.7	-€	0,00%	-€
Suma Gastos de Capital	24.454.108,10€	13,79%	124,99€
Cap.8	502.315,86€	0,28%	2,57€
Cap.9	9.462.132,46€	5,33%	48,36€
Suma Gastos Financieros	9.964.448,32€	5,62%	50,93€
TOTAL	177.361.915,76€	100,00%	906,53€

b) Del Presupuesto de ingresos

CAPÍTULOS	IMPORTE	%	INGRESO/HABITANTE
Cap.1	85.969.087,02€	50,01%	439,40€
Cap.2	8.947.020,55€	5,20%	45,73€
Cap.3	18.960.772,32€	11,03%	96,91€
Cap.4	52.255.509,73€	30,40%	267,09€
Cap.5	3.381.848,41€	1,97%	17,29€
Suma Ing. Corrientes	169.514.238,03€	98,61%	866,42€
Cap.6	1.778.678,97€	1,03%	9,09€
Cap.7	361.267,63€	0,21%	1,85€
Sum Ing. de Capital	2.139.946,60€	1,24%	10,94€
Cap.8	53.579,00€	0,03%	0,27€
Cap.9	197.649,36€	0,12%	1,01€
Suma Ing. Financieros	251.228,36€	0,15%	1,28€
TOTAL	171.905.412,89€	100,00%	878,64€

- Estimación de Ingresos Municipales debidos a la modificación:

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

Las figuras tributarias cuyos ingresos están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria resultante de la modificación son:

1. IBI: El IBI se vincula con el valor catastral y la actividad. En el caso que nos ocupa no se produce alteración de uso de suelo, ya que el uso de suelo residencia es el uso característico de la Colonia Militar, por lo que no se producirá variación en la recaudación final en tanto que no hay cambios en la situación de uso del suelo.

2. ICIO: Asimismo, el ICIO se relaciona directamente con la actividad constructora. Ahora bien, en la medida en la que no hay variaciones en la edificabilidad en las claves, la estimación de construcción en el ámbito ha de permanecer constante, y por tanto no cabe esperar modificaciones en las perspectivas de recaudación.
 3. IIVTNU: Únicamente, a partir del momento en que se produzcan las transmisiones en un espacio temporal superior al año, desde la última efectuada, es cuando se devengará el pago de este impuesto.
En el caso que nos ocupa, se trata de la modificación puntual consistente en la desafectación de las viviendas existentes en la citada Colonia Militar, de manera que el INVIED pueda proceder a su venta, no devengándose el impuesto en la primera transmisión.
Por tanto, el supuesto sobre el que se va a hacer el cálculo es aquel en el que se considera el promedio de los derechos reconocidos liquidados por habitante de la liquidación de los presupuestos del último quinquenio, aplicándolo al número de “habitantes equivalentes” existentes y bajo la suposición de las transmisiones de vivienda una vez enajenadas por el INVIED. Eso arroja un impuesto de plusvalía potencial de 11.973,36 euros/Año.
 4. Resto ingresos corrientes: de manera análoga a lo descrito en puntos anteriores, puesto que la modificación no contempla variación de la edificabilidad, manteniendo el uso característico residencial, se puede estimar que no habrá variaciones en la hacienda municipal derivadas de estos conceptos.
- Estimación de Gastos Municipales debidos a la modificación:
Según la información facilitada, no habrá variación en ningún elemento susceptible de generar gasto público, por lo que esta modificación de planeamiento tendrá una incidencia directa nula.
 - Conclusión:
De la evaluación realizada según las premisas metodológicas establecidas para la elaboración de este tipo de informes, se desprende que el proyecto Es Sostenible en cuanto a la Hacienda Municipal se refiere, razón por la que no existen reparos de esta naturaleza para su ejecución.
Es lo que se tiene a bien informar, salvo error u omisión no intencionados, a los efectos oportunos, en Alcalá de Henares.

4.6. Memoria de impacto normativo

4.6.1. Informe de Igualdad

Atendiendo al asunto de referencia y en base a la normativa:

Circular 1/2017, de 17 de octubre de la Dirección General de Urbanismo, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación e instrumentos de Planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.

Ley orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre mujeres y hombres, art. 15:

“El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades”.

Art. 21.2:

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

Art. 31.1:

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

Art. 31.3:

“Las Administraciones Públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género (...)”.

En base a lo anterior se concluye:

La Modificación Puntual del PGOU en el Sector 22-A tiene por objeto el reconocimiento como uso residencial de las viviendas, existentes anejas al antiguo acuartelamiento “Primo de Rivera” con el objeto de enajenarlas, de acuerdo a las previsiones del INVIED. Se trata por tanto de viviendas existentes desde los años 30 del siglo pasado, que el PGOU calificó como uso dotacional.

Esta modificación y el reconocimiento del uso residencial permitirá al Ayuntamiento de disponer del porcentaje correspondiente, según establece la Ley 9/2001, de viviendas para uso público, así como suelo dotacional y espacios libres que permitirá al Ayuntamiento de un número de viviendas que puedan ser destinadas a determinados colectivos. Los suelos destinados a equipamientos y espacios libres facilitará la ubicación de usos socioculturales y otras actividades relacionadas con la vida de relación de las personas y la conciliación de la vida familiar y laboral.

En los desarrollos posteriores de la zona deberán tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Orientar la planificación hacia el modelo de ciudad compacta, relativamente densa, de distancias cortas y proximidad, con sistemas de transporte público y espacios públicos de proximidad, acordes a las necesidades de la ciudadanía en su diversidad.
- Fomentar sistemas de equipamiento y servicios de barrio que cubran las necesidades de la ciudadanía, en especial del cuidado de menores, mayores y personas con dependencia y favorezcan la integración social, especialmente para el caso de la población migrante.
- Disminuir el tiempo dedicado a los desplazamientos necesarios para las tareas de la vida cotidiana.
- Identificar los lugares y recorridos en los que la ciudadanía se siente insegura (puntos negros), en especial las mujeres.
- Se deberán establecer medidas para fomentar el empleo de las mujeres cuando se creen oportunidades de negocio y puestos de trabajo.
- Creación de espacios y ordenación urbana que resulte adecuada para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, favoreciendo la corresponsabilidad de mujeres y hombres tanto en lo productivo como en lo reproductivo.
- Creación de espacios de participación con representación paritaria de ambos sexos, en los que la ciudadanía pueda hacer propuestas sobre el modelo de ciudad.

Por todo ello puede considerarse que la presente actuación de transformación urbanística tiene un impacto neutro en materia de igualdad de género.

4.6.2. *Informe de Impacto sobre los Derechos de la Infancia*

Se informa:

- La Convención de los Derechos de Niño fue ratificada por el Estado Español en 1990, comprometiéndose a la aplicación de los derechos contenidos en ella, Previamente, la Constitución Española de 1978, en su artículo 39, ya reconoció que “los niños gozarán de la protección prevista en los acuerdos internacionales que velan por sus derechos”.
- Entre los Principios que consagra la Convención está el “interés superior del niño”, principio que refleja el art. 3.1:

“En todas las medidas concernientes a los niños que tomen las instituciones públicas o privadas de bienestar social, los tribunales, las autoridades administrativas o los órganos legislativos, una consideración primordial a que se atenderá será el interés superior del niño”.

La Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero, de protección jurídica del menor, de modificación del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, refuerza la importancia de este principio en su artículo 2:

“En la aplicación de la presente Ley primará el interés superior de los menores sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera incurrir (...)”.

La aplicación de este principio jurídico indeterminado no ha dejado de ser compleja, por este motivo, su interpretación y su aplicación han sido objeto de numerosos comentarios del Comité de Derechos del Niño, órgano de expertos independientes que supervisa la aplicación de la Convención sobre los Derechos del Niño por los Estados Parte.

En 2010 el Comité de los Derechos del Niño de Naciones Unidas recomienda a España que adopte todas las medidas adecuadas para asegurarse que el principio de interés superior del niño oriente todas las medidas y decisiones que adopten los gobiernos central y autonómicos en relación con las disposiciones jurídicas, así como las decisiones que adopten los gobiernos central y autonómicos en relación a las disposiciones jurídicas, así como las decisiones judiciales y administrativas, que repercutan en los niños.

Previamente a la citada recomendación del Comité de Derechos del Niño dirigida a España en 2010, encontramos la Observación general n.º 5 (2003) sobre medidas generales de aplicación de la Convención:

“Párrafo 45.—Para que el interés superior del niño (párrafo 1 del artículo 3) sea una consideración primordial a la que se atienda, y para que todas las disposiciones de la Convención se respeten al promulgar disposiciones legislativas y formular políticas en todos los niveles de los poderes públicos, así como al aplicar esas disposiciones legislativas y esas políticas en todos los niveles, se requiere un proceso continuo de valoración de los efectos sobre los niños (previendo las consecuencias de cualquier proyecto de ley o propuesta política o de asignación presupuestaria que afecte a los niños y al disfrute de sus derechos) y de evaluación de los efectos sobre los niños (juzgando las consecuencias reales de la aplicación). Este proceso tiene que incorporarse a todos los niveles del gobierno y lo antes posible, en la formulación de políticas”.

Posteriormente, el Comité de los Derechos del Niño dedica su Observación general n.º 14 (2013) al derecho del niño a que su interés superior sea una consideración primordial (artículo 3, párrafo 1 CDN) aprobada en su 62.º período de sesiones (14 de enero a 1 de febrero de 2013, de la que destacamos como representativo un extracto del párrafo 6:

“El Comité subraya que el interés superior del niño es (...) Una norma de procedimiento: siempre que se tenga que tomar una decisión que afecte a un niño en concreto, a un grupo de niños concreto a los niños en general, el proceso de adopción de decisiones deberá incluir una estimación de las posibles repercusiones (positivas o negativas) de la decisión en el niño o los niños interesados. La evaluación y determinación del interés superior del niño requieren garantías procesales. Además, la justificación de las decisiones debe dejar patente que se ha tenido en cuenta explícitamente ese derecho. En este sentido, los Estados partes deberán explicar cómo se ha respetado este derecho en la decisión, es decir, qué se ha considerado que atendía al interés superior del niño en qué criterios se ha basado la decisión, es decir, qué se ha considerado que atendía al interés superior del niño, en qué criterios se ha basado la decisión y como se ha ponderado los intereses del niño frente a otras consideraciones, ya se trate de cuestiones normativas generales o de casos concretos”.

Poniendo en valor las recomendaciones del Comité de los Derechos del Niño del 2010, en el primer informe sobre la Infancia en España de UNICEF Comité Español, de 2010, también se recoge la propuesta de un informe vinculante de impacto sobre la infancia en todas las disposiciones normativas. En 2012 Save Children y UNICEF Comité Español hicieron la siguiente reflexión a los grupos parlamentarios en el contexto del Debate del Estado de la Nación.

“Un mecanismo de valoración previa al impacto de las decisiones normativas sería una herramienta necesaria para tener en cuenta el interés superior de la infancia en los procesos de toma de decisiones, para mitigar o neutralizar los efectos

negativos y par potencias los positivos que estas decisiones tienen sobre ellos. Y más en estos momentos en los que las políticas de austeridad están afectando muy directamente a los niños y a sus familias.

Un mecanismo de este tipo permitiría:

- Hacer explícitos los intereses y necesidades de los niños en los procesos de toma de decisiones.
- Mejora la calidad y la cantidad de la información para los tomadores de decisiones.
- Considerar los impactos a largo plazo de las medidas.
- Anticipar consecuencias negativas y costosas (también en términos económicos) ante la aplicación de las normativas.
- Mejorar la coordinación de políticas, tanto sectoriales como en los distintos niveles de la administración.
- Involucrar a los niños, las familias y organizaciones sociales en las decisiones en una práctica de buen gobierno y transparencia.

Algo más reciente, la Recomendación de la Comisión Europea de 20 de febrero *Invertir en la Infancia: romper el ciclo de las desventajas* hace mención, en varias ocasiones, de la importancia de evaluar el posible impacto de las políticas en los niños, niñas y sus familias”.

A estas propuestas respondió el Gobierno de España incluyendo en el II Plan Estratégico Nacional de Infancia y Adolescencia 2013-2016, aprobado el 5 de abril de 2013, la medida 1.2.3 con el siguiente contenido:

“Incorporar en la memoria del análisis del impacto normativo que acompaña a todos los Proyectos de ley y de reglamentos un informe de impacto en la infancia”.

La Ley 26/2015 de 28 de julio de protección de la infancia y en la adolescencia, incluyendo el añadido de un artículo 22 quinquies a la Ley Orgánica 1/1996 de protección jurídica al menor reza:

“Artículo 22 quinquies.—Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia. Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar los anteproyectos de ley a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”.

— En el Plano de fecha 19 de junio de 2018, se acordó, por parte de todos los grupos políticos con representación municipal:

1. Compartir una visión general de la Ciudad de Alcalá de Henares en el horizonte del año 2030, de tal manera que los principales ejes que a continuación se exponen sirvan de orientación y guía para los planes de infancia y adolescencia que hayan de elaborarse en el transcurso de la próxima década.
2. Continuar y mejorar de manera constante las políticas locales de infancia y adolescencia desde enfoque de derechos, conforme a la Declaración Universal de Derechos Humanos, la Convención sobre los Derechos del Niño, la Constitución Española y el ordenamiento legal vigente en cada momento.
3. Tener presentes en todos los ámbitos y proyectos de ciudad en particular, en las políticas locales de infancia y adolescencia, los Objetivos del Desarrollo del Milenio (ODS) acorados en el marco de las Naciones Unidas.

Interpretando el interés general de la ciudadanía y de la población infantil y adolescente del municipio, se comprometen a trabajar sobre los siguientes seis ejes de actuación para que, en el horizonte del año 2030, Alcalá de Henares sea una Ciudad Amiga de la Infancia:

1. Moderna.
2. Cívica y participativa.
3. Educadora.
4. De personas felices.
5. Ecológica y sostenible.
6. Diversa, inclusiva e igualitaria.

- Que la Convención de los Derechos del Niño en su art 31 establece:
 - “1. Los Estados Partes reconocen el derecho del niño al descanso y al esparcimiento, al juego y a las actividades recreativas propias de su edad y a participar libremente en la vida cultural y en las artes”.
- La Modificación Puntual del PGOU del Sector 22-A, no contempla ningún aspecto normativo o de planimetría que suponga una disminución en la calidad ambiental del área residencial, sino todo lo contrario ya que se adoptan medidas para mejorar esta calidad en lo referente al ruido del tráfico fundamentalmente sobre todo la creación de espacios libres y equipamientos de acuerdo a la reserva que la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece.
- Que teniendo en cuenta todas las recomendaciones realizadas por el Comité de los Derechos del Niño, la legislación Española y el modelo de Ciudad Amiga de la Infancia en el horizonte el año 2030 de la Ciudad de Alcalá de Henares, las modificaciones que se plantean, tienen en cuenta el interés superior del niño, según se contempla en el art. 3.1 de la CDN, además de los ejes de actuación relacionados anteriormente, a priori y salvo mejor opinión recomienda se siga con esta propuesta en otras zonas dónde pueda verse afectado el derecho de los niños y niñas al descanso y el esparcimiento.

La presente actuación de transformación urbanística supondrá la renovación completa de la urbanización del ámbito de la colonia militar, mejorando sus condiciones de funcionamiento y accesibilidad. También supondrá la incorporación al barrio de nuevas zonas verdes acondicionadas.

Por todo ello puede considerarse que la presente actuación de transformación urbanística tiene un impacto positivo en materia de familia, infancia y adolescencia.

4.6.3. *Memoria de impacto por razón de orientación sexual*

La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 45 que las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Por su parte, la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIofobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

Para ello, todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 31 de octubre de 2016, por el que se establecen instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, tiene por objeto facilitar la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con un doble objeto, el primero, adaptar los nuevos trámites y prescripciones legales a la organización y funcionamiento de la Administración de la Comunidad de Madrid y, segundo, establecer criterios uniformes de funcionamiento a los centros directivos implicados en la elaboración y tramitación de disposiciones normativas en algunos aspectos del procedimiento que así lo precisan.

El ámbito objetivo de aplicación de las citadas instrucciones comprende los procedimientos de tramitación de los anteproyectos de Ley, proyectos de decretos legislativos y proyectos de reglamentos de la Administración de la Comunidad de Madrid y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes.

En virtud de lo establecido en los citados preceptos legales y Instrucciones Generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares solicita a la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social de la Consejería de Políticas Sociales y

Familia, la emisión de informe de impacto en materia de orientación sexual, identidad y expresión de género, en relación al presente documento urbanístico.

A tenor del contenido del presente documento, se valora que no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto la aplicación de la misma no puede dar lugar a ningún tipo de discriminación por la citada materia.

Lo que se publica para general conocimiento, significándoles que contra la presente publicación no cabe recurso alguno, sin perjuicio del que pueda interponerse contra el acuerdo de aprobación definitiva de fecha 23 de mayo de 2023.

Alcalá de Henares, a 27 de junio de 2023.—El secretario general (firmado).

(03/11.372/23)

